



**UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA**

**FACULDADE DE ARQUITECTURA**

**“ Análise de Modelos de Desenvolvimento Turístico  
da Ilha de Santiago “**



**Sandra Antunes Moreira Calixto**

( Licenciada em Engenharia Civil )

**DISSERTAÇÃO PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE EM  
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ORIENTADOR CIENTÍFICO:**

**DOUTOR JOÃO SOUSA MORAIS**

**JÚRI:**

**VOGAIS: DOUTOR JOÃO MANUEL CARVALHO**

**DOUTOR LUIS BOAVIDA**

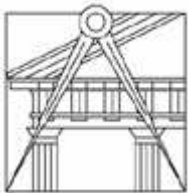
**DOUTOR JOÃO SOUSA MORAIS**

Lisboa, Setembro de 2010



Imagens de Cabo Verde, Dez. 2007





FACULDADE DE ARQUITECTURA  
UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA

---

# “ Análise de Modelos de Desenvolvimento Turístico da Ilha de Santiago “

## **DOCUMENTO DEFINITIVO**

Orientador:

Professor Doutor Arquitecto João Sousa Morais

Elaborado por:

Sandra Antunes Moreira Calixto

## Índice

∞ Apresentação do tema da tese -----	pág: 1
∞ Imagens de Cabo Verde -----	pág: 2
∞ Capa -----	pág:3
∞ Índice -----	págs: 4 -7
∞ Agradecimentos -----	pág: 8
∞ Dedicatória -----	pág: 9
∞ Resumo em Português -----	pág: 10
∞ Resumo em Inglês -----	pág:11
∞ Objectivo da tese -----	pág: 12 – 20
✂ Objectivo da Tese -----	pág: 12
✂ Questões de Investigação -----	pág: 19
✂ Hipóteses de Investigação -----	pág: 19 - 20
✂ Etapas -----	pág: 21
∞ Introdução -----	pág: 22
∞ <b>CAPÍTULO I – O Turismo</b> -----	pág: 23 - 48
✂ Definição de Turismo -----	pág: 24
✂ Turismo – contextualização histórica -----	pág: 24
✂ Historial do Turismo -----	pág: 25
✂ Turismo, sociedade e economia -----	pág: 28
✂ O Turismo actual – suas variantes -----	pág: 31
✂ O que é o Turismo Sustentável? -----	pág: 36
✂ Atributos do turismo de massas e do turismo alternativo -----	pág: 39
✂ Turismo sustentável versus turismo não sustentável -----	pág: 40
✂ O Turismo nos países subdesenvolvidos -----	pág: 40
✂ Conclusão -----	pág: 42-43
✂ Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário -----	pág: 44, 45
∞ Bibliografia de apoio ao capítulo -----	pág: 46,47, 48
∞ <b>CAPÍTULO II – Cabo Verde – Caracterização e História</b> -----	pág: 49-63
✂ Breve Caracterização do arquipélago de Cabo Verde -----	pág: 50
✂ A importância de Cabo Verde no Mundo Atlântico -----	pág: 51
✂ Breve História de Cabo Verde -----	pág: 52

✂	Povo, cultura e identidade cultural -----	pág: 55
✂	Analogia com as ilhas Canárias -----	pág: 55
✂	Conclusão -----	pág: 58
✂	Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário -----	pág: 59, 60, 61
∞	Bibliografia de apoio ao capítulo -----	pág: 62,63
∞	<b>CAPÍTULO III – O turismo em Cabo Verde – Dados</b> -----	pág: 64 - 88
✂	O Turismo em Cabo Verde -----	pág: 65
✂	Implicações -----	pág: 66
✂	Oportunidades de Negócios em Cabo Verde -----	pág: 67
✂	Energia e Águas -----	pág: 68
✂	Dificuldades <i>versus</i> Potencialidades do Turismo em Cabo Verde -----	pág: 69
✂	Os casos específicos das ilhas da Boavista e do Maio -----	pág: 70
✂	A Boavista -----	pág: 70
✂	O Maio -----	pág: 72
✂	Problema específico de Cabo Verde e perspectiva que teve perante o universo de massas ( o exemplo da Ilha do Sal ) -----	pág: 74
✂	Algumas ideias contributivas para o desenvolvimento turístico de Cabo Verde -----	pág:79
✂	Conclusão -----	pág: 81
✂	Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário -----	pág: 83
∞	Bibliografia de apoio ao capítulo -----	pág: 85,86
∞	Infografia de apoio ao capítulo -----	pág: 86,87,88
∞	<b>CAPÍTULO IV – Características e possibilidades Turísticas da Ilha de Santiago</b> -----	pág: 89-110
✂	A Ilha de Santiago – O Turismo na Ilha de Santiago -----	pág: 90
✂	A cidade da Praia -----	pág: 91
✂	Oferta Turística -----	pág: 93
✂	A Cidade Velha -----	pág: 94
✂	O Tarrafal -----	pág: 95
✂	O Concelho de Santa Catarina – A cidade da Assomada -----	pág: 97
✂	Concelho de São Lourenço dos Órgãos -----	pág: 98
✂	Eventos culturais em Santiago -----	pág: 99
✂	Folclore -----	pág: 100
✂	Habitação -----	pág: 101

✂	Gastronomia -----	pág: 101
✂	Artesanato -----	pág: 102
✂	Produção de Grogue -----	pág: 102
✂	Alguns locais a visitar na Ilha de Santiago -----	pág: 103
✂	Conclusão -----	pág: 105
✂	Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário -----	pág: 106
∞	Bibliografia de apoio ao capítulo -----	pág: 108-110

## ∞ **CAPÍTULO V – Análise de Modelos de Desenvolvimento Turístico**

### **da Ilha de Santiago -----** **pág: 111-156**

✂	Medidas de implementação turística por parte do governo e das autoridades e de outros intervenientes -----	pág: 112
✂	Programas de Cooperação -----	pág: 114
✂	Legislação -----	pág: 115
✂	Estatuto de “Utilidade Turística” -----	pág: 116
✂	Incentivos Especiais -----	pág: 116
✂	Estatuto da Indústria Hoteleira e Similar -----	pág: 116
✂	Mérito Turístico -----	pág: 116
✂	Fundo de Desenvolvimento do Turismo -----	pág: 117
✂	Revisão do Estatuto de Indústrias e Hotelaria e Similar -----	pág: 117
✂	Zonas Turísticas Especiais -----	pág: 117
✂	Exemplos de ZDTI's -----	pág: 120
✂	Fiscalidade: Aspectos Legais -----	pág: 121
✂	Contratos de Compra e Venda, Escritura e Registo IUP – Imposto único sobre o Património (3%) e Custos Relacionados -----	pág: 121
✂	1º Passo – Procedimentos Prévios -----	pág: 121
✂	2º Passo – Reserva -----	pág: 121
✂	3º Passo _ Contrato Promessa e Compra e Venda -----	pág: 121
✂	4º Passo – Escritura Pública de Compra e Venda -----	pág: 122
✂	5º Passo – Pagamento do IUP – Imposto Único sobre o Património – PNI-----	pág: 122
✂	Para Vendedor vs Mais – Valia -----	pág: 123
✂	Custos de Propriedade -----	pág: 123
✂	Contratos de Aluguer de Habitação -----	pág: 123

✂ 6º Passo – Registo do Direito de Propriedade -----	pág: 124
✂ Outros Custos -----	pág: 125
✂ Capacidade de Carga -----	pág: 125
✂ Conceito de Capacidade de Carga -----	pág: 126
✂ Cálculo de Capacidade de Carga Turística -----	pág: 126
✂ Evolução do Conceito -----	pág: 129
✂ Capacidade de Carga: Diferentes perspectivas -----	pág: 131
✂ Factores Limitativos da Capacidade de Carga -----	pág: 131
✂ Os Quatro Parâmetros do Desenvolvimento Regional Bem Sucedido -----	pág: 133
✂ As Quatro Áreas de Desenvolvimento Regional -----	pág: 134
✂ Desenvolvimento Urbano -----	pág: 135
✂ Planeamento Urbanístico -----	pág: 136
✂ Enquadramento Geral -----	pág: 137
✂ Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano -----	pág: 139
✂ Novo modelo de turismo para a Ilha de Santiago -----	pág: 142
✂ A necessidade de implantação de um novo modelo turístico para a Ilha de Santiago -----	pág: 143
✂ Quadro sinóptico de um novo modelo turístico para a Ilha de Santiago -----	pág: 148
✂ Artigo de Opinião -----	pág: 149
✂ Conclusão -----	pág: 151
✂ Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário -----	pág: 152
∞ Bibliografia de apoio ao capítulo -----	pág: 154-156
∞ Conclusão Geral -----	pág: 157
∞ Bibliografia Geral -----	pág: 160-172

## **AGRADECIMENTOS**

Nesta página, gostaria de agradecer a todos quanto me ajudaram ao longo do meu percurso académico e fazer algumas menções em particular, nomeadamente, à minha família (pais e irmão) que sempre me apoiaram e deram-me forças para continuar, apesar das adversidades da vida que sofri ao longo destes dois anos. À minha filha que teve a paciência de sempre me compreender e de prescindir de tempo da companhia da mãe, enquanto eu elaborava a Tese. Ao Prof. Dr. Arqº João Sousa Morais que sempre me recebeu, esclareceu as minhas dúvidas e ajudou na elaboração deste trabalho. Ao Prof. Dr. João Carvalho, que recebeu esta minha iniciativa com agrado e me facultou alguns contactos, aquando da minha visita à Ilha de Santiago. À empresa Diâmetro que me passou contactos e me recebeu nas suas instalações. Ao Dr. Arlindo Rodrigues da empresa Cese, em Cabo Verde, que me facultou as suas instalações e me proporcionou uma visita interessantíssima a Santiago. E por último, à Empresa Pascoal Pinto Construções, S.A, na pessoa do seu representante, José Pascoal Pinto, que também colaborou comigo, dando-me o tempo necessário à elaboração da Tese e às deslocações a Cabo Verde.



## **DEDICATÓRIA**

Dedico este meu trabalho à minha filha, Mariana, que tem sido a minha força de viver e de lutar para alcançar os meus sonhos e passo a passo caminhar para conseguir realizá-los. Espero um dia poder ajudá-la a concretizar também os dela.

## RESUMO

Com este trabalho de investigação, pretende-se criar um documento actual que permita aos actores de decisão da Ilha de Santiago verificar o tratamento de dados estatísticos referentes ao Turismo, analisar formas que permitam desenvolver esta área de forma sustentada.

Não existindo nenhum documento deste género que permitisse obter informações úteis e que fosse capaz de fazer pensar no que já foi feito e de que forma, e de como será possível colmatar alguns erros que tendencialmente surgirão, face à absoluta conjugação de factores externos e internos, foram recolhidos elementos através de visitas presenciais, de muitas pesquisas e bibliografia existente que nos permitiu aferir resultados fiáveis e fazer projecções futuras para o território em questão.

Sendo o Turismo um eixo de Desenvolvimento Estratégico do País e da Ilha, todas as questões e aspectos relacionados terão de ser conjugados e analisados de forma ponderada e tendo por base conhecimentos adquiridos por especialistas na matéria e experiências vividas noutros territórios, que nos dão bases de análise preponderantes para um Futuro próximo.

Um destino Turístico é um território de recepção de actividades turísticas, com capacidade para oferecer um ou vários produtos turísticos totais, um território dotado de condições para constituir um cenário de experiências turísticas globais.

## **SUMMARY**

With this research work aims to create a current document that enables actors to the decision of Santiago Island, check the processing of statistics on tourism, examining ways in order to develop this area steadily.

In the absence of any document of this kind which would provide useful information and to be able to think about what has been done and how, and how you can overcome some mistakes that tend to arise, given the absolute combination of external and internal factors.

Elements were collected through visits, many research and existing literature that allowed me to assess reliable results and make future projections for the territory in question.

As the axis of a Tourism Development Strategy of the country and the island, all issues and aspects have to be combined and analyzed and weighted based on knowledge gained by experts in the field and experiences in other territories that give us bases analyze the primary cause for the near future.

A tourist destination and a reception area of tourism, with the ability to offer one or more of total tourism, an area that has conditions to form a scenario of global tourist experiences.

## **Objectivo da tese**

O objectivo relativo ao trabalho de tese de Mestrado que nos propusemos realizar é a análise de modelos de desenvolvimento turístico da ilha de Santiago, conforme é expresso no título da tese. Para atingir este propósito, decidimos, previamente, seguir um trajecto de trabalho que julgamos pertinente. No caminho a percorrer com a finalidade acima mencionada, daremos os primeiros passos explorando o significado etimológico do termo “turismo” e o seu conceito. Apresentaremos alguns conceitos e faremos uma apreciação crítica dos mesmos. O importante será deixar claro o que se entende por turismo.

Seguidamente, procuraremos localizar o turismo no tempo, apresentando a sua trajectória ao longo das épocas, os paradigmas que se foram sucedendo, as diversas tipologias, as suas características, o turismo de massas e o alternativo, salientando a importante rede complexa de ligação que estabelece com diferentes áreas, como a social, a cultural e a económica.

Abordaremos aspectos relacionados com Cabo Verde, nomeadamente questões de ordem sócio-económica, cultural, usos, costumes e a idiossincrasia do homem isleno e tentaremos fazer o levantamento de aspectos importantes que concorrerão para a justificação da questão central: o turismo e as suas características naquela região e contributos para a elaboração do melhor modelo para optimizá-lo. O arquipélago de Cabo Verde é caracterizado pela sua diversidade, até em termos da personalidade do cabo-verdiano em cada ilha. Dentro dessa heterogeneidade, queremos destacar as características e aspectos peculiares do turismo existente na ilha de Santiago, assim como os elementos que concorrem para determiná-lo. De notar que esta ilha foi a que sofreu maior influência da cultura africana no contexto do Arquipélago. Através dos elementos e informação recolhida, tentaremos conciliar os interesses locais, com os potenciais investidores, nomeadamente no sector do turismo, que tendencialmente é considerado o impulsionador do desenvolvimento da ilha.

Posteriormente, será caracterizado o Produto Imobiliário Turístico da República Cabo Verde, nomeadamente, através de amostragem, sendo abordados diversos aspectos, desde valores de venda, tipologias, valores de comercialização do solo, número de unidades disponíveis, presentes e futuras, diferentes produtos existentes, e suas diferenças, quais as vantagens e/ou desvantagens de cada um.

A abordagem de uma visão crítica e posicionamentos estratégicos, serão assim reflectidos de forma académica, pensando que se torne um instrumento útil no futuro, auxiliar de decisões e pelo facto de não existir nenhum estudo semelhante, se considere de adequabilidade à realidade do País, em geral, e à Ilha de Santiago, em particular.

As características geográficas desempenham um papel fundamental na escolha do tipo de turismo adoptado. O facto de ser uma ilha condicionou a operacionalização do género de turismo desenvolvido, porém outros elementos foram explorados. Como se sabe, o clima é desfavorável às culturas agrícolas e foi responsável por grandes crises económicas, gerando situações de fome e necessidade, que o País tem tentado superar através da instituição de uma actividade turística moderna, geradora de divisas, e de investimentos noutras áreas. A finalidade é a observação atenta das características sócio-económicas, culturais e políticas, pesando o que já foi feito, mas também o que há a fazer. Ao se identificarem os problemas das ilhas, está-se mais capacitado na selecção das medidas adequadas para a implementação de um turismo coadunante com a realidade que ele assiste. Falar da história de Cabo Verde é falar da seca, ocorrência sempre presente na realidade do Arquipélago, mas este elemento não pode ser perspectivado como condicionante de um determinado campo (geralmente pensa-se em termos sócio-económicos), mas num contexto alargado. Por exemplo, quando se se pensa nas características da personalidade do povo cabo-verdiano. A seca moldou o espírito do cabo-verdiano e, por isso, não é de estranhar quando os estudiosos conseguem identificar na gastronomia, na literatura<sup>1</sup>, na música ou na idiossincrasia dos cabo-verdianos a seca como elemento ubíquo. No aspecto da observância e do estudo do turismo, entendemos dar relevo aos casos da Boavista e do Maio, exemplos de um turismo em vias de desenvolvimento, com muito por desbravar, com praias ainda virgens, com quase tudo por fazer, e com a ideia de sustentabilidade no horizonte, mas também ao caso da ilha do Sal, como modelo turístico a não seguir, e ainda,

---

<sup>1</sup> Sobre este assunto, ver *Rebeldia e Sensualidade no Suplemento Cultural: uma perspectiva da produção literária dos poetas "insubmissos"*, de Luís Filipe de Sousa Martins Torres de Carvalho, tese de mestrado apresentada à Faculdade de Letras da Universidade Clássica de Lisboa, Junho de 2003, [http://www.fl.ul.pt/posgraduados/teoria\\_literatura/CarvalhoL1.pdf](http://www.fl.ul.pt/posgraduados/teoria_literatura/CarvalhoL1.pdf)

sublinhando o papel central da ilha de Santiago no plano económico do Arquipélago. Esta ilha, contrastando com o contexto geral do Arquipélago, tem vivido, ao longo da sua história, essencialmente da agricultura. Por ter um clima marcado por um grau relativo de humidade atmosférica, possibilitou um certo desenvolvimento da actividade agrícola com solos aráveis. A partir da independência, a cidade da Praia desenvolveu-se substancialmente por motivos de ordem sócio-económica e novos desafios se puseram à nação cabo-verdiana, apostando-se em novas formas de angariação de riqueza, nomeadamente, o turismo. E é nosso objectivo observar o que se fez até agora e o que poderá ser realizado, tendo em linha de conta as características específicas condicionantes que a ilha oferece. Por exemplo, tem-se apostado no turismo histórico, assente na visita a monumentos e no turismo costeiro, com o lazer nas praias. Contudo, outro tipo de turismo poderá insurgir, como o turismo de montanha, a caça ou a exploração do fundo do mar. Desejamos contribuir com o projecto de um modelo inovador que aumente as potencialidades do turismo existente, que explore muitos dos campos de intervenção na área que ainda não tenham sido sujeitos a observação e actuação, mas tendo sempre em conta o contexto político, económico e geográfico que o limita, dentro da realidade do Arquipélago. Não faz sentido um trabalho sobre o turismo na ilha de Santiago sem se fazer uma apreciação e apresentação das características do turismo de Cabo Verde. Depois, far-se-á a separação do caso específico de Santiago e o confronto com outras realidades turísticas emergentes nas ilhas. Analisando a situação actual e criando cenários e possibilidades para que no Futuro seja possível rever alguns erros já ocorridos no passado e se consiga actuar sobre o meio ambiente de forma sustentada, ponderada e muito bem pensada. Nada deve ser deixado ao acaso, quando o que está em questão é a preservação de identidades, valores e património.

Quisemos deixar um documento que apele à sustentabilidade integrada no âmbito do Turismo, que possa a vir a ser desenvolvido, revisto e aprofundado no Futuro. Nele são abordados temas, tais como: a capacidade de carga, programas de cooperação, legislação, fiscalidade, energia e águas, dificuldade e oportunidades, entre outros, que considerámos de interesse referir.

A crescente concorrência a nível internacional, a qualidade dos serviços oferecidos, tem-se revelado como factor crítico na escolha dos destinos turísticos; para ser possível alcançar o sucesso, um destino tem de dar aos seus visitantes um valor

superior ao que eles esperam obter. Desta forma, é necessário pensar, reflectir e responder às exigências da globalização, de uma forma eficaz e sustentada. A resposta a consumidores de diferentes culturas é um pré-requisito para o sucesso. Quando se escolhe um destino turístico, devem ser considerados os diferentes contextos ambientais, sociais e económicos em redor do mundo, onde estes destinos existem<sup>2</sup>.

Um destino funcionando como um instrumento baseado numa lógica coerente e integradora que inclui recursos naturais, população, transportes, atracções, imagem, equipamentos e infra-estruturas. Será importante que o destino Cabo Verde ofereça um produto e uma experiência de alta qualidade, para tal é necessário um planeamento e gestão cuidadosos. É sobre tudo isto que pretendemos trabalhar um pouco, seguidamente.

A consideração do desenvolvimento do turismo como sector estratégico: a justificação de tal objectivo, quais os factores a ter em conta para que se concretize, quais os riscos que esta opção acarreta, qual a melhor forma de conduzir esta estratégia, a flexibilização de soluções, a preparação para o futuro, que cenários são passíveis de considerar, tudo isto deve ser equacionado. Pretende-se fazer o enfoque às diversas vertentes do turismo a considerar e procurar desenvolvê-las, salientando-se, a cultural, a de negócio, de natureza, de saúde, da terceira idade, entre outras. Perceber as diferentes formas de implementação na ilha objecto de estudo, e estabelecer prioridades.

Fazer-se a referência ao enquadramento demográfico e formas de actuação com a população local, sendo relevante a forma de como interagir com a população local, como preparar e formar, como criar sinergias entre os vários actores. Fomentar o papel institucional na agilização do desenvolvimento, estabelecer o valor e o poder dos órgãos decisores, quais as suas formas de actuação. Considerar a forma de realização de Parcerias Público / Privadas: a importância das mesmas, a urgência da sua existência como forma de garantir o desenvolvimento local.

Caracterizar sectores chave para o desenvolvimento:

- .. Energia como sector determinante
- .. Água
- .. Infra-estruturas (aeroportos, vias de comunicação, portos, ... )

---

<sup>2</sup> Cooper, (1998) - *Tourism: Principles and practice*

A complementaridade regional será um factor de desenvolvimento, focada de forma transversal, dado que o trabalho se reporta unicamente a uma ilha, mas é de extrema importância a sua consideração, assim como a sustentabilidade turística, perante diversos aspectos, económicos, ecológicos, sócio – culturais, associando-os a questões de competitividade e qualidade do destino turístico; o estudo da capacidade de carga (ocupação), formas de recolha de elementos e índices que possam determinar os níveis aceitáveis deste indicador, factores limitativos da capacidade de carga (ecológicos, físicos, económicos, político-administrativos, experiência do visitante e experiência do residente, entre outros); investimento espontâneo (formas de acolhimento e resultados) e, por último, o papel do sistema de gestão territorial no desenvolvimento das Ilhas de Cabo Verde, especificamente da Ilha de Santiago, o conceito de sustentabilidade turística e factores intervenientes na mesma e sua caracterização.

A metodologia adoptada prende-se, em primeiro lugar, com um percurso que se inicia com a validação teórica relativamente ao objecto de estudo, a definição de turismo, partindo daí para um alargamento do caminho trilhado por esta actividade ao longo da sua história, procurando-se uma contextualização que servirá de base e infraestrutura para o trabalho que pretendemos desenvolver. Investiremos na pesquisa de informação sobre a temática, incidindo sobre a leitura de livros, de revistas, de artigos na *internet*, de estudos solicitados pelo governo ou outras entidades. Pretende-se que a metodologia empregue neste trabalho resulte da interacção entre a fase de levantamento de elementos, através de fontes directas e a constituição de uma base credível de dados, também conseguida com acesso a bibliografia da temática, com consultas na matéria estudo. A análise complementar basear-se-á na conjugação dos elementos conseguidos para efectuação da mesma, quer localmente, quer através de dados estatísticos ou de indicadores existentes na área de estudo.

Naturalmente que as viagens que efectuámos por duas vezes ao Arquipélago poderão contribuir para um clima de sensibilização que será determinante para as conclusões que iremos edificar. Prosseguiremos o nosso trabalho, promovendo uma análise crítica dos procedimentos que têm sido efectuados no âmbito do turismo cabo-verdiano, no geral, e do turismo na Ilha de Santiago, em particular. Depois, pretende-se fazer o levantamento dos elementos fundamentais desse turismo e do sistema que o suporta, investigar várias possibilidades, tendo em conta os aspectos inerentes às



características da ilha, e avançar com um modelo pertinente e fundamentado, claro e apoiado por gráficos e esquemas que contribua como uma ideia para uma nova perspectiva turística a ser implementada na ilha de Santiago. A metodologia do nosso trabalho não assentará em autores específicos, mas diversificados, por considerarmos que a sua essência não se revê num ou em poucos autores, mas que a ideia de muitos pode ser sintetizada no modelo que se pretende realizar. Naturalmente que, autores-referência do estudo da história, da sociedade e da cultural cabo-verdiana serão citados, mas também estudiosos que abordam o turismo no plano geral numa escala mundial sem se referirem ao caso específico do arquipélago de Cabo Verde. Caberá a nós termos a capacidade de reflectir e sintetizar as várias ideias e complementá-las numa apreciação crítica, formando uma teoria sustentada por documentação vária.

A investigação teórica, reportar-se-á ao estudo da bibliografia e outras fontes de recolha de informação. Existe, actualmente, uma necessidade de criar um suporte à política e à estratégia do turismo, de forma estruturada e coerente, onde o conhecimento técnico-científico, seja um dos instrumentos valorizativos do futuro desenvolvimento do Turismo. Sendo este trabalho um contributo para tal fim, irão ser abordadas questões como as que serão descritas seguidamente. O recorrer ao paralelismo com outros mercados comparáveis, nomeadamente, Turismo nas Ilhas Canárias, será um aspecto deste trabalho. Mas também, a realização de diversos estudos de mercado, caracterização dos indicadores obtidos, por diversas vias; a análise detalhada de pontos fortes e pontos fracos, no contexto actual, associados a novas tendências dos mercados actuais; a análise dos Estudos de Gestão Territorial existentes para a ilha em questão, as formas de enquadramento dos mesmos, no sector turístico, a caracterização demográfica e oportunidades resultantes do recurso a dados do INE e a diversas pesquisas; o interesse estratégico, tendo em conta a disponibilidade de recursos, os esforços necessários para cumprir os factores críticos de sucesso, abordando temas como: legislação/ ordenamento, investimento público/ privado, recursos humanos, formatação de produtos, *marketing* e Gestão. Os objectivos estratégicos serão a geração de emprego, a atracção de investimentos, a diferenciação de Cabo Verde como destino, diversificação da oferta, investimento necessário, complexidade da gestão e rapidez da operacionalização. O estudo do turismo envolve o conhecimento de disciplinas como sendo: psicologia, pedagogia, sociologia, economia, *marketing*, direito, geografia, arquitectura, planeamento, história, ecologia, ciência política, entre muitas outras áreas.

É preciso sistematizar cada uma delas na sua inter-relação com o turismo da Ilha. Um “ destino turístico “ é um território de recepção de actividades turísticas, com capacidade para oferecer um ou vários produtos turísticos totais, um território dotado de condições para constituir um cenário de experiências turísticas globais. No Planeamento dos destinos turísticos encontra-se a capacidade para:

- enquadrar o desenvolvimento numa estratégica, atendendo às envolventes genérica, sectorial e geográfica,
- valorizar o potencial de recursos do território e da comunidade,
- explorar as oportunidades do futuro de forma pró-activa,
- garantir a sustentabilidade do desenvolvimento turístico,
- articular o turismo com o ordenamento do território e o planeamento urbanístico,
- construir uma matriz para a gestão estratégica,

É necessário apostar num planeamento cuidado a diferentes níveis espaciais, considerando-se fundamental o planeamento turístico a nível regional.

Assim, os objectivos poderiam estar sintetizados da seguinte forma para o presente trabalho de investigação:

- Contextualizar o turismo internacional;
- Conhecer as características geográficas, sociais, culturais e históricas do Arquipélago;
- Compreender as vantagens geo-estratégicas de Cabo Verde;
- Consciencializar das características únicas da identidade cultural do povo das ilhas;
- Conhecer a História de Cabo Verde
- Identificar as principais actividades económicas que se desenvolveram no Arquipélago ao longo dos tempos;
- Compreender o trabalho que tem sido desenvolvido na área do turismo em Cabo Verde;
- Identificar os obstáculos ao desenvolvimento harmonioso do turismo em Cabo Verde;
- Seleccionar algumas medidas significativas promovidas pelas autoridades cabo-verdianas e outras entidades privadas e internacionais;
- Identificar as áreas passíveis de promoção de um novo tipo de turismo
- Apresentar um novo modelo turístico para Cabo Verde

## Questões de Investigação

Com base nos objectivos definidos, determinaram-se as seguintes questões de investigação orientadoras do trabalho:

- Q1 – Quais as características inerentes ao contexto cabo-verdiano?
- Q2 - Que actividades económicas se desenvolveram ao longo da história de Cabo Verde?
- Q3 - Quais as actividades económicas mais representativas em Cabo Verde?
- Q4 - Quais as actividades económicas mais representativas em Santiago?
- Q5 - Quais as decisões no campo de turismo que terão prejudicado o desenvolvimento harmonioso do turismo no Arquipélago?
- Q6 – Quais as áreas que poderão ser exploradas contribuindo para o nascimento de um novo modelo turístico para Santiago.

## Hipóteses de Investigação

Os objectivos e questões de investigação foram operacionalizados num estudo de caracterização do contexto turístico cabo-verdiano e num conjunto de hipóteses suplementares, que passamos a apresentar, organizadas em hipóteses gerais (HG) e hipóteses operacionais (HO):

- **Hipótese Geral 1** – O turismo é uma actividade que pode contribuir grandemente para o desenvolvimento de regiões pertencentes ao terceiro mundo;

**HO 1** – Cabo Verde é um país que se enquadra naquelas regiões que lucrariam com o desenvolvimento turístico;

o **HO 2** – Cabo Verde apresenta um conjunto de características favoráveis à actividade turística;

- **Hipótese Geral 2** – Depois da independência, Cabo Verde apostou no turismo como uma actividade geradora de receitas;

o **HO 3** – O governo planificou a actividade turística e empreendeu infra-estruturas turísticas;

o **HO 4** – A ilha do Sal é um exemplo do desenvolvimento turístico no Arquipélago;

• **Hipótese Geral 3** – Ainda há muito a fazer em muitas áreas para fomentar o turismo em Cabo Verde.

o **HO 5** – As ilhas da Boavista e do Maio são regiões que têm muitas potencialidades e que apresentam um nível de desenvolvimento turístico diminuto;

• **Hipótese Geral 4** – O turismo de massas prejudica o meio ambiente

o **HO 6** – A ilha do Sal é um turismo que não deve servir de exemplo;

o **HO 7** – A construção aleatória de infra-estruturas turísticas na ilha de Santiago é um processo que deve regredir;

o **Hipótese Geral 5** – As autoridades estão a tentar suster as consequências negativas do turismo de massas no Arquipélago;

o **HO 8** – Foi criada legislação para reger a actividade turística em Cabo Verde;

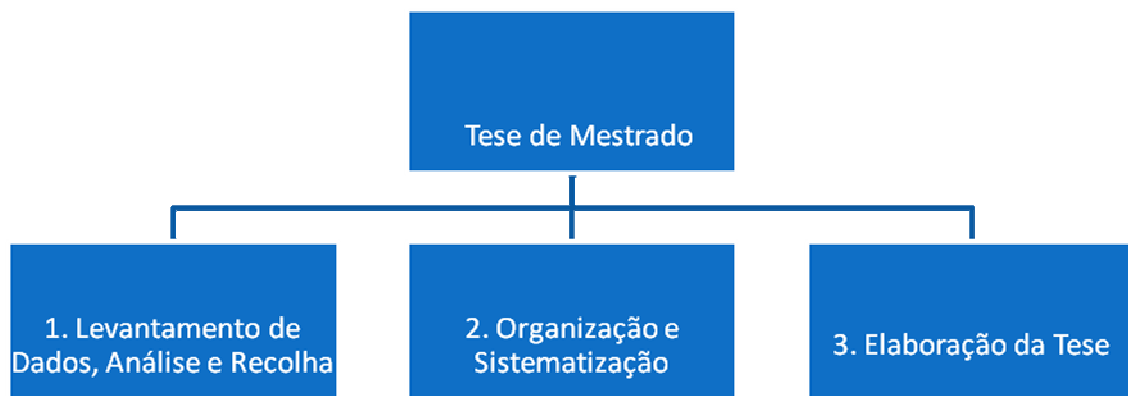
o **HO 9** – Foram criadas e determinadas as Zonas Turísticas Especiais;

o **Hipótese Geral 6** – Existe um modelo turístico para a ilha de Santiago;

o **HO 10** – o modelo turístico da ilha de Santiago tem caminhado em direcção ao turismo de massas;

o **HO 11**- a ilha de Santiago apresenta características que possibilitam a aplicação de um modelo turístico assente na sustentabilidade.

## Etapas



## INTRODUÇÃO

Há já algum tempo que tivemos oportunidade de conhecer algumas ilhas do arquipélago de Cabo Verde por razões de ordem profissional e de lazer. Cedo nos apaixonámos por este país, pela sua cultura, geografia, usos e costumes e, sobretudo, pela sua população tão hospitaleira. As estadas na ilha do Sal e na ilha de Santiago permitiram-nos conhecer o contexto destas ilhas em vários campos, nomeadamente, em termos culturais, usos e costumes, mas também a nível arquitectónico e do turismo. Da observação que fizemos tirámos as mais diversas ilações, tendo verificado que o País começava a apostar e a investir no turismo. Apesar de os empreendimentos turísticos serem bem visíveis, compreendemos que Cabo Verde ainda estava no início da sua aventura turística. Mormente as limitações económicas desfavoráveis, fruto de condições climáticas e geográficas não propícias ao desenvolvimento e à criação de riqueza, o País tem sobrevivido com os recursos que possui e com a ajuda internacional, se bem que possa desenvolver mais certos campos ainda por explorar, nomeadamente, na área do turismo. E foi a verificação deste facto que incrementou a ideia de elaborar uma tese que, de certo modo, apresentasse um modelo de sugestão de desenvolvimento turístico, particularmente para a ilha de Santiago. Esta é a ilha principal do arquipélago, onde está sedado o poder político-administrativo e que, a nosso ver, ainda tem desenvolvido de modo incipiente o turismo que pratica. Alguns erros de planeamento e execução, de escolha de modelos de desenvolvimento turístico inapropriados, são conhecidos e resultado de alguma precipitação, talvez por força da necessidade de uma solução célere para a economia do País, ou resultado de uma não muito jovem, com elementos plenos de boa vontade, mas com deficit de experiência em termos de turismo e igualmente falta de técnicos qualificados, erro nas decisões a tomar face a um novo contexto de aplicação.

## **CAPÍTULO I – O TURISMO**

## **Definição de Turismo.**

Pensamos que, antes de iniciarmos uma tese de mestrado sobre Turismo, é importante ponderarmos sobre uma definição do mesmo. Assim, a *Association Internationale des Experts Scientifiques du Tourisme* ( AIEST ) considera que Turismo “*É o conjunto de relações e fenómenos originados pela deslocação e permanência de pessoas fora do seu local habitual de residência, desde que tais deslocações e permanências não sejam utilizadas para o exercício de uma actividade lucrativa principal.*” . Para a Organização Mundial do Turismo (OMT) e para as Nações Unidas (ONU), “*turismo compreende as actividades desenvolvidas pelas pessoas ao longo de viagens e estadas em locais situados fora do seu enquadramento habitual, por um período consecutivo que não ultrapasse um ano, para fins recreativos, de negócios, ou outros.*”.

Concordando com a globalidade do sentido do que foi afirmado, julgamos ser importante fazer, seguidamente, o historial do desenvolvimento do turismo, com o objectivo de contextualizar as ocorrências e processos ligados a ele.

## **Turismo – contextualização histórica**

É a partir de meados dos anos 60 que o turismo explode como actividade de lazer para milhões de pessoas e como fonte de investimentos produtivos. Em princípios dos anos 80, o turismo internacional constitui um novo desafio para as organizações que promovem o desenvolvimento no contexto mais geral das transformações sociais.

Em 1996, segundo dados da Organização Mundial de Turismo, o turismo passa a ser a terceira indústria mundial, depois da do petróleo e da automobilística. O fluxo turístico cresce 4% ao ano na década de 1980.



## **Historial do Turismo.**

Essencialmente, existirão duas linhas de pensamento relativamente ao surgimento do Turismo. Uma delas situa a sua origem no período antes Revolução Industrial, no século XIX, enquanto outra, depois deste acontecimento histórico. Os estudiosos que defendem a primeira afirmam que no Século XIX ocorreram deslocamentos, cujo principal objectivo era o ócio, o divertimento, a cultura, os negócios, a saúde. A finalidade destes deslocamentos contrastava com a que até aí tinha vigorado e que se centrava em assuntos relacionados com a guerra, com o comércio e com questões ligadas a movimentos migratórios. Os deslocamentos realizados pelos motivos primeiramente referidos vieram a consolidar-se após a Revolução Industrial, como fenómeno social, económico e cultural. Outros defendem que estes deslocamentos só tiveram representatividade aquando da Revolução Industrial.

Independentemente destas duas posições, podemos inferir que a deslocação com intuito de divertimento é muito mais antiga do que atrás foi referido. Por exemplo, na Antiga Grécia muitos foram aqueles que se deslocaram para participar ou assistir às olimpíadas na longínqua cidade de Olímpia. Podemos, pois, falar de três tipos de motivações: a desportiva, a lúdica e a religiosa, uma vez que as provas desportivas alternavam com as manifestações religiosas.

Posteriormente, os romanos também fizeram deslocações por motivos de saúde e de prazer, nomeadamente quando se dirigiam para as termas de Caracala ou quando presenciavam espectáculos circenses. Três factores terão contribuído para esta situação: a *Pax Romana*, o conjunto de estradas construídas no império romano, que facilitaram o trânsito de pessoas e bens, e a prosperidade económica de alguns cidadãos.

Na Idade Média, destacaram-se as peregrinações religiosas. Entre os cristãos, de Veneza à Terra Santa, mas também a Santiago de Compostela. Entre os muçulmanos, a Meca. Aliás, a ida a Meca era uma obrigação na religião muçulmana, pelo menos uma vez na vida.

Com a Idade Moderna, surgem os hotéis como resposta à necessidade de albergar milhares de peregrinos, sujeitos a falta de condições, bons alojamentos e

refeições. A palavra “hotel” tem a sua origem no Francês e significa palácio urbano. As expansões marítimas aumentaram o desejo de se conhecer novas regiões, novos povos, novas culturas e costumes. Por esta altura, alguns jovens aristocratas realizavam viagens prolongadas pela Europa, depois de finalizarem os estudos, com o intuito de complementarem a sua formação, adquirindo, desta forma, grande experiência. A essa viagem chamavam *tour*, que está na origem do termo “turismo”. Ressurgem, então, as visitas às termas (hábito que se foi perdendo durante a Idade Média) e as pessoas começam a frequentar praias aconselhadas pelos médicos.

Na Idade Contemporânea, e com o advento da Revolução Industrial, o turismo consegue um grande implemento. A máquina a vapor revoluciona os transportes, podendo atingir-se locais longínquos de uma forma muito mais célere. A burguesia vai-se impondo e a disponibilidade financeira e o tempo livre desta classe aumentam, dando origem a viagens por motivos de ócio, saúde, ou pelo simples desejo de conhecer novas regiões. Os ingleses são os primeiros a incrementar o comércio marítimo e as deslocações, apostando nos transportes marítimos e oferecendo as primeiras viagens transatlânticas. Esta situação irá possibilitar um maior fluxo migratório, e, desta vez, de continente para continente. Nasce as companhias navais, habilitadas no transporte de passageiros e mercadorias. Na Europa, descobre-se o mistério e a sedução das montanhas, para além de ser considerado um local aprazível para a saúde das pessoas. Por esse motivo, constroem-se hotéis, clínicas e sanatórios. Por outro lado, a ida às praias torna-se cada vez mais um hábito.

Em meados do século XIX, Thomas Cook inaugura a primeira agência de viagens, depois de ter organizado uma excursão paga a Loughborug, em 1841, a 570 pessoas, com o intuito de participarem num colóquio anti-alcoólico<sup>3</sup>. Muitos são aqueles que apontam este episódio como iniciador do turismo. Mais tarde, surgem o *voucher* e o *travel-check* como facilitador dos turistas em viagem, concedendo uma certa protecção aos viajantes, assim como comodidade. A implementação da utilização de dinheiro personalizado teve a responsabilidade da agência American Express.

---

<sup>3</sup> “Este simples facto criou o Turismo e o primeiro profissional de serviços de viagem”, <http://www.abih.com.br/principal/historia.php?cod=002>

Na hotelaria destacou-se o suíço César Ritz que foi o mentor dos hotéis de luxo nos principais países da Europa.

Após a Primeira Guerra Mundial, dá-se o desenvolvimento dos meios de transportes urbanos com a fabricação de autocarros e carros. A praia começa a ser uma grande atracção e, com isso, o turismo costeiro é dinamizado. O avião começa a ser timidamente um transporte alternativo em detrimento do barco que vai perdendo importância gradual.

Com a Segunda Guerra Mundial, o turismo perde o fulgor e quase que estagna. Só a partir dos anos 50 é que retoma em força. O *boom* do turismo no Século XX dá-se a partir dos anos 50 até por volta de 1973. Esta situação foi resultado do contexto mundial, com a política internacional apostada na estabilidade, e consciente da potencialidade económica que o turismo em desenvolvimento certamente traria à economia. A Alemanha e o Japão têm uma recuperação económica fantástica e vai surgindo uma classe média estável que vai ganhando cada vez mais interesse pelas viagens. O turismo internacional desenvolve-se extraordinariamente. As nações procuram a sociedade do bem-estar. A semana de trabalho britânica começa a alargar-se pelo mundo fora, tendo as pessoas mais tempo para o ócio. Henry Ford promove a produção em massa de veículos automóveis, inspirado na ideologia de Taylor, dando origem ao modelo produtivo conhecido como taylorismo-fordismo. Passa a ser mais fácil ir aos locais mais recônditos e aceder à costa e às praias. Por esse motivo, o turismo costeiro ganha incremento. Já não são só os mais ricos a conseguirem deslocar-se, a classe média passa a ter acesso às viaturas a preços acessíveis para a sua bolsa. Cada vez mais, turistas de países distintos visitam países estrangeiros. As companhias aéreas crescem em importância e o avião torna-se o transporte mais rápido e mais apreciado para viagens de longa distância. Os voos charter ganham expressividade, obrigando à redução de preços por bilhete<sup>4</sup>. Entretanto, os cruzeiros substituem os barcos de transporte de passageiros de longa distância. O ramo da hotelaria cresce a

---

<sup>4</sup> “O desenvolvimento da aviação comercial deu nova dimensão ao Turismo. Surgem os vãos charters (fretados) e as transportadoras aéreas passaram a exercer um papel fundamental no desenvolvimento turístico.”, <http://www.abih.com.br/principal/historia.php?cod=002>

olhos vistos e a oferta de instalações confortáveis alarga-se a todo o Planeta. O turismo é uma fonte de divisas deveras importante para muitos países, mesmo para aqueles considerados pobres que vêem na Geografia do seu país um fundo de recursos económicos e de desenvolvimento social.

Em 1973, com a crise petrolífera, o turismo perde um pouco o fulgor, uma vez que o petróleo condiciona os transportes e a economia em geral. Porém, na década de 80, volta a ganhar fôlego com novas medidas políticas e económicas que atenuam os efeitos da crise petrolífera. O nível de vida aumenta e, com isso, o desejo de efectuar viagens. A década de 90 é de amadurecimento do sector do turismo, procurando-se novos tipos de publicidade, principalmente pelo motivo da comunicação se ter tornado mais fácil e da internet se ter alastrado a milhões de cidadãos. Novos desafios foram lançados, novas necessidades apareceram, e a concorrência torna-se acirrada. Certos acontecimentos históricos concorrem para influenciar o turismo, por esta altura, nomeadamente a queda do Bloco de Leste, a unificação alemã, entre outros. Os destinos turísticos passaram a ser mais diversificados e as condições turísticas modificaram-se. Passou a existir um novo tipo de turismo e a necessidade de adaptar o turismo às necessidades. Esta década foi marcada por acontecimentos políticos, económicos, culturais, mas também por novos desenvolvimentos em termos tecnológicos que exigiram alterações estruturais, nomeadamente a nível de outro tipo de publicidade que oferece um turismo adaptado ao novo Homem.

### **Turismo, Sociedade e Economia.**

Para além do que já referimos, importa assinalar ainda, que uma abordagem da história do turismo, qualquer que seja, remete-nos incontornavelmente para o contexto sócio-económico. Quer se trate de turismo sazonal, cultural ou religioso, entre outros, o turismo é sempre um fenómeno de ordem económica, que ganha cada vez maior projecção no desenvolvimento das diferentes economias mundiais. É tendo presente este pressuposto que consideramos que explorar a história do turismo - sobretudo com a sua evolução recente no sentido do turismo, enquanto fenómeno de massas - que se torna fundamental fazer uma breve referência à própria evolução do sistema económico, que impera nas sociedades pós-industriais modernas.

Com a Revolução Industrial e as consequências que daí advieram, os horários de trabalho nas fábricas chegaram às catorze horas diárias. Ainda hoje, é frequente nas conferências e palestras promovidas, no âmbito de diferentes ciências sociais, apresentar-se o exemplo das crianças inglesas que trabalhavam nas minas de carvão catorze horas por dia. A partir do Século XIX, o trabalho, as máquinas e as fábricas ganharam uma visibilidade marcante nas sociedades da época, tornando-se num dos factores essenciais das principais economias europeias. As dificuldades que então se fizeram sentir geraram contextos sócio-económicos cruéis, em que os patrões ou os mestres contribuíram para criar cenários dantescos, tais como os que Charles Dickens tão bem retratou ao longo da sua obra, fazendo um retrato fiel da sociedade inglesa da altura. As sociedades industriais viviam obcecadas com o trabalho. O horário de trabalho dos vários elementos que constituíam um agregado familiar eram particularmente extensos, o que tinha implicações directas na dinâmica intra-familiar e na própria sociedade que se adaptava aos novos tempos.

No século passado, fomos assistindo a um fenómeno novo, que acompanhou as diferentes formas com que se foi revestindo o trabalho. Com efeito, constatámos que, gradualmente, a duração do tempo de trabalho foi diminuindo, tendo-se convencionado as oito horas de trabalho diário, como o padrão aceitável a ter em conta. Actualmente, registamos uma diminuição das oito horas, nalguns desempenhos, como é o caso da função pública, em que as horas contratualizadas são as sete horas diárias e não as oito convencionais. Sem querer abordar as razões que poderão explicar este fenómeno da diminuição das horas de trabalho, uma vez que não é esse o nosso objecto de estudo, torna-se, no entanto, importante associá-lo a dois outros fenómenos, que, esses sim, se encontram directamente relacionados com a história do turismo: por um lado, o gradual aumento dos tempos de lazer nas suas diversas formas, e por outro, a existência de férias pagas aos trabalhadores.

Relembrando que encaramos o turismo como uma actividade económica, será importante referir que, no contexto da evolução económica, constatou-se que os trabalhadores que beneficiavam de fins-de-semana e de um período de férias ao longo do ano regressavam ao seu local de trabalho mais motivados e com uma capacidade produtiva muito superior aos que não tinham beneficiado de períodos de descanso. Ou seja, a ciência económica constatou que era muito importante para o aumento da

produtividade da empresa e para o crescimento da economia que os trabalhadores, tivessem momentos de descanso, de modo a poderem repor a sua força de trabalho, tendo-se mesmo chegado à conclusão que a reprodução da força de trabalho do trabalhador devia ser assumida pela própria empresa. Deste modo, o trabalhador passou a ter acesso a um subsídio de férias que, com a massificação do turismo, contribuiu para o seu desenvolvimento.

Por outro lado, o aumento dos tempos de lazer, os novos lazeres, a nova organização dos tempos livres deram origem a que também este fenómeno tivesse uma abordagem económica, passando-se a investir no lazer, através de equipamentos, organização de eventos, viagens, etc. Considerando-se que é dentro do tempo livre que podemos encontrar um “espaço” exclusivamente destinado a nós, a ocupação deste tempo livre ganhou cada vez maior importância. Passou a poder envolver actividades canalizadas para a recuperação quer física, quer mental, provocada pelo desgaste das tarefas do quotidiano. A envolver actividades que visassem formas de evasão imediatas à fadiga ou actividades relacionadas com o desenvolvimento de capacidades mentais ou de personalidade. As dimensões do repouso, do divertimento e do desenvolvimento passaram a abranger um leque alargado de variáveis que, por sua vez, determinam a natureza das actividades em questão. Destacaremos, aqui, como variáveis fundamentais, o prazer, o jogo, a distração, a criatividade, a reflexão, o equilíbrio ou mesmo a participação social.

Acresce-se a tudo isto um outro factor, fundamental no nosso estudo, que é a reforma. Com a existência da reforma, são milhares os ex-trabalhadores que procuram no turismo uma ocupação dos seus tempos livres.

É o sistema capitalista que possibilita a indústria do turismo. Este, tende a utilizar o tempo de forma pouco racional, uma vez que promove o máximo de conhecimento num curto espaço de tempo, origina o congestionamento no espaço, onde milhares de pessoas se concentram em locais apetecíveis e, muitas vezes, inviabiliza planos e projectos que têm como objectivo orientá-lo e programá-lo. As entidades que procuram o desenvolvimento geral, a partir dos anos 1980 consideraram o turismo como uma actividade fundamental em que se devia apostar, uma vez que consideram que as implicações sócio-económicas são bem evidentes. Em 1996, o turismo passa a ser

considerado como a terceira maior indústria mundial, segundo a Organização Mundial do Turismo. No entanto, considerá-lo como um fenómeno que incide só sobre a economia seria um passo dado em falso, na medida em que as repercussões são bastante mais alargadas, nomeadamente, sobre a cultura, promovendo o diálogo entre diferentes culturas (as pessoas de diferentes países são obrigadas a dialogar, a pôr em prática a sua forma de ser e estar, a apresentar a sua personalidade individual, fruto da personalidade colectiva de uma comunidade, os seus usos e costumes), a herança cultural (que diz respeito ao património arquitectónico e histórico), o meio ambiente (o impacto que os empreendimentos turísticos têm sobre os ecossistemas) e mesmo no que diz respeito ao comportamento humano (as modificações em termos comportamentais por influência da actividade turística ou fruto da formação adquirida pela frequência em cursos de formação profissional).

A razão pela qual o turismo é fonte de riqueza e crescimento económico prende-se com o facto de estimular positivamente a actividade comercial, gerando novas exigências nos planos do equipamento, na área alimentar, no campo das infra-estruturas, criando nos postos de trabalho, incrementando o saldo da balança comercial.

### **O Turismo Actual – Suas Variantes**

O Turismo é composto por uma estrutura económica extremamente complexa, todo um tecido empresarial se dedica a criar as condições (e muitas vezes a necessidade) para que o Turismo se realize. Hoje em dia, podemos encontrar em qualquer *Outdoor* publicitário anúncios a agências de turismo, a empresas aéreas *Low-cost* (uma marca do turismo moderno), hotéis, restaurantes e um sem número de outros serviços fulcrais para quando nos encontramos em locais desconhecidos.

Mas o Turismo é, actualmente, e cada vez mais, um fenómeno Social, permeado pelas gentes e culturas distintas, a flora e fauna desconhecidas, a arquitectura singular e diversa daquela a que estamos habituados, pois que quando fazemos Turismo experienciamos uma cultura diferente da nossa, e é esse um dos seus maiores atractivos. Sendo, portanto, o Turismo um fenómeno sócio-económico, para que o possamos compreender necessitamos de conhecer a realidade da sociedade pós-moderna em que vivemos. Na sociedade capitalista, tudo é voltado para a maximização do lucro e pouco

sobra para os sonhos das pessoas, para a vontade de conhecer novos lugares e novas culturas e de experimentar vivências diversas das do cotidiano. Os tempos que correm fazem-no a uma velocidade alarmante: todos os prazos são para ontem, dois segundos para abrir uma página na *internet* é uma eternidade, três toques antes da nossa chamada ser atendida é uma falta de respeito e um cubículo é um latifúndio. O mundo gira à nossa volta a uma velocidade alarmante e nós com ele. Vivemos na era da insaciabilidade, queremos tudo e experimentamos nada.

As características da nossa sociedade produzem cada vez mais oportunidades de negócio à indústria do Turismo, pois a necessidade de fugir desta rotina de celeridade e *stress* faz com que voltemos os nossos olhos para quem nos pode fornecer a fuga aos nossos problemas. Mais que vendedores de viagens, os profissionais do Turismo são hoje vendedores de sonhos, pois é isso que as pessoas procuram. Uma viagem a CanCun não são apenas umas férias, é “uma viagem inesquecível a uma praia paradisíaca”, assim como Veneza não é apenas uma cidade histórica mas “a mais romântica cidade do mundo” e como as férias já não são apenas uns dias em que podemos descansar do trabalho, mas sim a altura do ano em que os nossos sonhos estão ao alcance da nossa carteira.

A indústria turística tem, hoje, duas facetas fulcrais. A primeira, a publicitária, em que aproveitando a realidade da sociedade em que se insere alerta o potencial consumidor para tudo o que o mundo tem para oferecer e o pouco que ele está a aceitar. O investimento feito em *marketing* e publicidade pelas companhias deste ramo é bem visível, seja em agências de viagens, companhias aéreas *low-cost* ou Porta Bandeira, hotéis, restaurantes ou discotecas. Por norma, estas campanhas publicitárias, que todos tão bem conhecemos, são enquadradas de molde a que o produto surja como o inverso de tudo aquilo que nos aflige no nosso dia-a-dia.

A segunda faceta desta Indústria é a de provedora. O Turismo providencia a solução para a rotina, seja numa praia paradisíaca, no campo, na cidade ou na montanha; radical ou pachorrento; no calor ou na neve; existe tudo, para todos os gostos e para todas as carteiras. Quantos de nós não olhamos para o futuro, para aquele fim-de-semana em que planeamos fazer uma escapadinha de três dias, ou para as férias em algum lugar exótico e desejamos que essa data chegue “a correr” para que possamos



ser catapultados para essas imagens que vamos construindo ao longo da espera enquanto batalhamos com a rotina do trabalho?

Para fazermos uma panorâmica relativamente ao turismo nos nossos dias, é necessário recuarmos no tempo até ao advento denominado Revolução Industrial. É nesta altura que se pode falar no início do Turismo Contemporâneo. Conforme foi sublinhado em cima, a revolução tecnológica que se operou por esta época consolidou uma classe social que veio a dominar o espectro político na Europa: a burguesia. Como se disse, o desenvolvimento das máquinas permitiu o *boom* na construção de meios de transporte e de edifícios em massa, cuja principal actividade era a hospedagem de transeuntes em momentos de lazer. A circulação de pessoas tornou-se mais fácil, assim como a sua acomodação, e a efectivação desta actividade veio a concretizar-se através da sua organização, apoiada pela legislação adequada.

A aposta em tornar os transportes mais baratos, fruto da consciencialização de que a actividade turística é, cada vez mais, importante para os países, e o incremento de uma nova política para o turismo procuram satisfazer o turista moderno, mais informado das ofertas, originando uma concorrência frenética, entre os vários promotores turísticos, iniciativas que visam elucidar de forma o mais clara possível sobre os destinos turísticos e investimentos sérios em políticas de *marketing*, são algumas das características que norteiam o turismo da actualidade, apoiado em medidas políticas, como sejam, o Tratado de *Maastricht*, o acordo de *Schengen* e as directrizes de *Bolkestein*.

Estudos estatísticos actuais<sup>5</sup> informam-nos que, nos últimos anos, perto de 1000 milhões de turistas têm transitado, por ano, pelos mais variados destinos. Curiosamente, é o continente europeu que recebe mais visitantes. A capacidade de resposta em termos de hotelaria, a sua história antiga e marcante no desenvolvimento do Mundo, as condições excepcionais que oferece aos turistas, poderão ser a explicação para este facto.

---

<sup>5</sup> Sobre este assunto, ver: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Turismo>

O turismo tem-se tornado cada vez mais diversificado e, a exploração de certas situações e aproveitamento para a actividade turística, que outrora eram impensáveis, são agora uma realidade. Exemplo disso é o ecoturismo<sup>6</sup>. A preocupação crescente com o meio-ambiente veio possibilitar este tipo de turismo. É um turismo em pequena escala, mas direccionado para um conjunto de pessoas com características específicas, conscientes dos problemas ecológicos e apostados no respeito pela Natureza. A definição de ecoturismo nasceu por volta dos anos de 1980. Mas o que se entende por ecoturismo? Para o Ecoclub, trata-se de um estado ideal de um turismo que minimiza o seu próprio impacto ambiental, patrocina a conservação ambiental e projectos que promovam igualdade de redução da pobreza em comunidades locais, aumenta o conhecimento cultural e ambiental e o entendimento intercultural e é financeiramente viável e aberto a todos<sup>7</sup>. Por outro lado, a *The International Ecotourism Society* considera que ecoturismo é “a viagem responsável para áreas naturais que conservam o ambiente e melhoram o bem-estar da população local. Isto significa que quem opera e participa em actividades ecoturísticas deve seguir os seguintes sete princípios”<sup>8</sup>: minimizar impactos, desenvolver consciência e respeito ambiental e cultural, fornecer experiências positivas para ambos visitantes e anfitriões, fornecer benefícios financeiros directos para a conservação, fornecer benefícios financeiros e poder legal de decisão para o povo local, elevar a sensibilidade pelo contexto político, ambiental e social dos países anfitriões, apoiar os direitos humanos internacionais e acordos de trabalho. O ecoturista procura locais em que os ecossistemas e a vida selvagem estejam intactos. Este género de turismo tem levantado polémicas porque, embora as pessoas que o utilizam sejam amantes da Natureza, quando empreendem viagens para esses locais estão a perturbar o sistema de relações entre os diferentes seres, o que equivale a dizer que interferem com o ecossistema e com o *habitat* de animais e plantas. Porém, os promotores defendem que essa intrusão no meio é mínima e que o ecoturismo dá um importante contributo para a preservação do meio, uma vez que impede que as grandes indústrias tomem conta desses lugares. O ecoturismo é uma prática mais activa e intensa do que muitas outras formas de turismo. Vários são os tipos de Ecoturismo: a tirolesa, a cavalgada, as “levadas”, a *snorkeling* e a flutuação, bóia-cross, observação de aves, cicloturismo, observação de fauna e flora, passeios de burros, espeleologia, estudos do

---

<sup>6</sup> Sobre este assunto ver: Honey, Martha – (1999), *Ecotourism and Sustainable Development: Who Owns Paradise?*. Island Press, Washington, D.C.

<sup>7</sup> [www.ecoclub.com](http://www.ecoclub.com)

<sup>8</sup> International Ecotourism Society (TIES)

meio-ambiente, *trekking*, *paragliding*, asa-delta, balonismo, *canyoning*, *rafting*, turismo geológico, etc.

Outra modalidade de turismo na actualidade é o turismo rural. O turismo rural é a tentativa de tornar atractiva plantações e culturas de uma dada região de forma a promover o património cultural de uma comunidade ou o gosto pela província, pela ruralidade, pelo fascínio do campo. É um turismo que está comprometido com o negócio da agropecuária, enaltecendo o património cultural. Os promotores deste tipo de turismo valorizam manifestações e práticas regionais, como sejam: o folclore, o artesanato, a gastronomia, a arquitectura, certos usos e costumes da região, etc, procurando oferecer as infra-estruturas, os serviços, os equipamentos e os produtos necessários para que ele se realize com sucesso: a hospedagem, a alimentação, recepção às visitas de propriedades, recreação, passatempos, situações de entretenimento e actividades de cariz pedagógico que se liguem ao contexto rural e que concorram para a actividade turística.

O turismo, fruto de férias repartidas, é uma ideia relativamente jovem, que vem preencher a necessidade de lazer por parte dos trabalhadores. De facto, o pensamento avassalador que associa o Verão e a praia às férias tem sido combatido e está em mutação, pois existem muitos que vêem nas férias repartidas uma oportunidade de uma estada mais repousante e menos confusa. Também, para a indústria hoteleira parece vantajoso, uma vez que possibilita o lucro durante todo o ano, se bem que com menos ganhos, pois os preços são mais baixos, assim como a afluência.

Pugnando contra o espírito do domínio dos meses de Verão, como épocas de eleição para as férias, aparece, cada vez mais, o desejo de implementação do turismo de montanha (se bem que já antigo, surge agora com novas facetas), que possibilita as férias, mesmo nos meses mais frios. Daí, se terem incrementado os desportos e os entretenimentos de Inverno, como chamariz de visitantes.

Os cruzeiros, os *resorts* são outras alternativas modernas implementadas. Se é certo que o cruzeiro já é uma ideia antiga, o alargamento desta actividade em termos mundiais é relativamente novo. Hoje em dia, proliferam os cruzeiros de curta duração,

alguns durando poucas horas e percorrendo curtas distâncias. Os safaris fotográficos<sup>9</sup> são, também, outra modalidade turística cada vez mais em voga (inserindo os turistas em ambientes exóticos, como as savanas africanas ou as florestas tropicais, mas também, num plano redutor, em regiões nacionais ainda desconhecidas e estranhas para os visitantes). Mas o tipo de turismo mais recente e mais dispendioso é o espacial. Trata-se, ainda, de um turismo muito restrito, direccionado para milionários. Contudo, já há listas de espera para se conseguir uma vaga numa viagem inter espacial<sup>10</sup>.

### **O que é o Turismo Sustentável?**

Na nossa opinião, o turismo sustentável seria o mais adequado para o contexto cabo-verdiano. Tentaremos, então, explicar o que entendemos por turismo sustentável.

Em traços gerais, o turismo sustentável é aquele que procura respeitar o ambiente, fazendo com que este seja preservado, garantindo que as características naturais que tornaram o destino apetecível se mantenham, não interferindo no ecossistema. É também um turismo que provoca o desenvolvimento da região a vários níveis, como económico, cultural e social, através da participação activa da população local, interessando-se pela sua cultura, pelos seus usos e costumes, dignificando a personalidade colectiva, interagindo com o meio. Ao contrário do turismo tradicional, não sobrecarrega o espaço em determinada época, mas procura estar activo durante todo o ano. As vantagens do turismo sustentável é que o ambiente é respeitado e a sua qualidade mantém-se inalterável e é gerador de emprego, implementando actividades artesanais e outras prestações de serviço, combatendo, desta forma, a pobreza, evitando grande concentração de pessoas causadoras de grande quantidade de poluição e da mais diversificada, preservando a identidade cultural da zona, permitindo que, sendo visitada, mantenha as características atractivas durante muitos e longos anos.

---

<sup>9</sup> Sobre este assunto, ver, Daix, P. (1999), *Viagens e Expedições - Safáris-Fotográficos - Fernand Braudel, uma biografia*, Record.

<sup>10</sup> Sobre este assunto, ver Fontes, T. (Junho, 2007), *O Turismo Espacial como Potencial Novo Produto Turístico. Caso Prático: Avaliação da Empresa Virgin Galactic*, Seminário 3, Instituto Politécnico de Coimbra, Escola superior de Educação de Coimbra.

Tendo em conta de que o Arquipélago é parco em recursos e não possui muita disponibilidade financeira, que existe desemprego em alta escala e que a fome aflige uma grande percentagem da população, pensamos que o turismo sustentável é o mais adequado a aplicar no contexto de Cabo Verde.

Os princípios básicos para a sustentabilidade, segundo *Bramwell e Lane*, são os seguintes:

- a) Existir planeamento e formulação de estratégias;
- b) Preservação ecológica;
- c) Protecção do património humano e da biodiversidade;
- d) Produtividade a longo prazo

Inicialmente, o conceito de “desenvolvimento sustentável” dizia somente respeito a aspectos conectados ao ambiente e recursos naturais, porém, mais tarde, albergou as preocupações socio-económicas e culturais.

Para que o desenvolvimento sustentável seja funcional, é necessário que sejam balizados limites ecológicos e padrões equitativos, que se faça a redistribuição da actividade económica e se adaptem recursos, que se exerça o controlo demográfico, se conservem recursos básicos, se promova que todos tenham acesso aos recursos, se desenvolvam meios tecnológicos para que a sua utilização seja mais eficaz, se estabeleçam capacidades de carga e níveis de rendimentos sustentáveis, se retenham recursos não renováveis, se mantenha a biodiversidade e se minimizem os impactos adversos, que a comunidade em geral participe, que se adoptem políticas globais, que haja viabilidade económica, qualidade ambiental e auditorias ambientais.

Durante muito tempo, não existiu a consciência de que o turismo tinha repercussões no meio ambiente. Mais tarde, verificou-se que havia um relacionamento muito estreito entre um e outro. Começou-se por introduzir a ideia de limites geográficos no turismo. Estes tinham características únicas no plano cultural. Passaram-se a implementar medidas de protecção do ecossistema, principalmente em áreas vulneráveis e promoveu-se a informação ao turista da especificidade dessas zonas, mas também a gestão de correntes turísticas. O objectivo principal é manter a viabilidade da qualidade dos recursos naturais e humanos, reconhecendo-se limites espaciais.

Existem preocupações de ordem estrutural concernentes à infra-estruturação turística. É necessário haver factores de sustentabilidade económica, promovendo-se o emprego e os níveis satisfatórios de rendimento, através de um controlo sobre os custos e os benefícios. Relativamente à sustentabilidade ecológica, é importante que haja compatibilidade entre desenvolvimento turístico e manutenção de processos biológicos. No que diz respeito à sustentabilidade sócio-cultural, o desenvolvimento turístico tem de ser compatível com a cultura e os valores da população local, preservando a sua identidade.

Com o implemento de um turismo sustentável, pretende-se que haja melhoria da vida das pessoas que vivem na zona, proporcionando-lhes níveis de rentabilidade económica maiores e que o meio ambiente não seja prejudicado com a presença e acção dos visitantes, sendo que os comerciantes e empresários devam, igualmente, beneficiar desta actividade e fornecer qualidade de serviços, ganhando, cada vez mais, experiência neste domínio. O turismo sustentável tem de ser uma alternativa credível ao turismo de massas, responsável pela degradação ambiental, por perturbações a nível social e cultural, pelo aumento de desigualdades sociais e na distribuição da riqueza adquirida, pela propagação de doenças (exemplifique-se com o caso da gripe A) e pela poluição.

### Atributos do turismo de massas e do turismo alternativo

	<i>Turismo de Massas</i>	<i>Turismo Alternativo</i>
<b>Características Gerais</b>	Desenvolvimento Rápido Maximiza Descontrolado De Curto Prazo Sectorial	Desenvolvimento Lento Optimiza Controlado De Longo Prazo Compreendido
<b>Comportamento do Turista</b>	Grupos Grandes Programa Organizado Os turistas são dirigidos Acomodado e passivo Não aprende a língua Intrometido Barulhento	Viajantes Individuais, famílias Decisões espontâneas Os Turistas decidem Exigente e activo Aprende a Língua Discreto Silencioso
<b>Requisitos Básicos</b>	Forte sazonalidade das férias Empregados sem formação Clichés publicitários Oferta standarizada	Férias repartidas Empregados com formação Educação do Turista Oferta especializada
<b>Estratégias de Desenvolvimento</b>	Não planeadas Orientada por projectos Expansão das construções Investidores/operadores externos	Planeadas Orientadas por conceitos Recuperação de edifícios Investidores/operadores locais

Não devemos confundir o Turismo Alternativo, com Turismo Sustentável, embora o primeiro possa ser um meio para atingir o segundo.

O Turismo Alternativo pretende ser menos agressivo em relação ao ambiente e investe maiores esforços na preservação dos valores naturais e culturais dos destinos. Geralmente, desenvolve-se em zonas naturais e espaços rurais pouco alterados e oferece um produto diversificado, que assenta num misto de natureza, aventura, tradição e cultura. A actividade turística desenvolve-se pela comunidade local, podendo estar ligada a outras acções de conservação da natureza ou à exploração agrícola e tem o potencial de servir como instrumento de educação ambiental para residentes e visitantes.

### **Turismo Sustentável versus Turismo Não – Sustentável**

<i><b>Turismo Sustentável</b></i>	<i><b>Turismo Não - Sustentável</b></i>
<i>Conceitos Gerais</i> Desenvolvimento Lento Desenvolvimento Controlado Escala Apropriada De Longo Prazo Qualitativo De Controlo Local	Desenvolvimento Rápido Desenvolvimento Descontrolado Escala Não Apropriada De Curto Prazo Quantitativo De Controlo Remoto
<i>Estratégias de Desenvolvimento</i> Planear antes de Desenvolver Orientadas por Conceitos Preocupação com a integração na paisagem Pressão e Benefícios diluídos Agentes de Desenvolvimento Locais Emprego de Residentes Locais	Desenvolver sem planear Orientadas por projectos Concentração em pontos – chave Aumento da Capacidade Agentes de Desenvolvimento Externos Importação de mão de obra
<i>Comportamento dos Turistas</i> De baixo valor Alguma preparação psicológica Aprende a língua local Cuidadoso e sensível Silencioso Repete a visita	De alto valor Pouca ou nenhuma preparação psicológica Não aprende a língua local Intensivo e Insensível Barulhento Não repete a visita

### **O turismo nos países subdesenvolvidos**

Os países em desenvolvimento, em termos turísticos, estão condicionados por factores de vária ordem, nomeadamente, pela ciência, pela capacidade técnica, pelo contexto social, político e económico. Cada vez mais, estes países têm a consciência que há uma relação inseparável entre a actividade turística e a economia, de que o turismo promove o desenvolvimento de diversos campos da economia nacional, sendo, por isso, necessário que torne mais célere o processo de urbanização e criação e melhoria de



infra-estruturas turísticas. O caminho que se pretende ver trilhado rumo ao desenvolvimento turístico requer ajustes constantes de forma a otimizar as estratégias adoptadas com essa finalidade e para que elas tenham coerência, é necessário que se opte por iniciativas conjuntas entre os sectores privado, comercial e público.

O papel do turismo nos países em desenvolvimento é algo que, em 1963, as Nações Unidas admitem como fundamental para que seja possível o seu crescimento económico. A ideia de que o turismo internacional é expansão do turismo doméstico, começa a ganhar contornos, e servirá de trampolim para que, com a sua consubstanciação, aumente o fluxo turístico nacional para além das fronteiras.

**PALAVRAS-CHAVE:** lazer, desenvolvimento, turismo sustentável, ecoturismo, massificação do turismo, desenvolvimento económico, infra-estruturas turísticas.

## Em jeito de conclusão

Em primeiro lugar, é importante referir que a noção de turismo não é universal, podendo ser motivo de controvérsia. Não nos interessa deitar achas para a fogueira e procurar analisar ao pormenor esta questão, mas desenvolver um trabalho tendo como base a ideia de que o turismo, sendo uma actividade de grande importância económica, social, política e cultural à escala mundial, centra-se na deslocação de pessoas de uma região para outra à procura de momentos de lazer, de prazer e de conhecimento, promovendo-se o convívio entre culturas, usos e costumes e que as pessoas, ao transitarem de um local para outro, levam dinheiro consigo que será gasto no local do destino turístico. Pode afirmar-se que o turismo já nasceu há muitos séculos, mas são nos anos 60, do século XX, que ele se tornou num importante marco na História do Turismo internacional, pois é a partir dessa altura que ganha contornos de expansão nunca registados, transformando-se numa importantíssima fonte de receitas e chamando a atenção dos governos dos países como uma actividade a investir. Nos últimos tempos, o turismo tem ganhado outras formas e tipologias, por razões de ordem de uma maior consciência, relativamente ao *status quo*. O turismo tradicional apostou durante largos anos na vertente balnear, concentrando esforços e edificando infra-estruturas em locais onde pontificavam praias. Essas zonas foram invadidas por hotéis, restaurantes, cafés, discotecas e por uma multidão frenética de turistas desejosa de areia, sol e mar. Os preços inflacionaram, os espaços têm-se mostrado exíguos para esta “explosão demográfica”, o ambiente ressentiu-se com o desrespeito e destruição de espaços e a poluição crescente a todos níveis (dos solos, do mar, do ar, publicitária, sonora). Tem-se criado um ambiente artificial e saturado, uma autêntica “selva de pedra” que tem invadido tudo, retirando beleza e qualidade aos locais. Um turismo alternativo de múltiplas vertentes tem ganhado espaço (fruto da consciencialização das pessoas sobre a ameaça que representa um turismo desenfreado e que estende os seus tentáculos destruidores para o ambiente e para as pessoas), com características de respeito pelo meio ambiente e de integração cultural, um turismo mais responsável e preocupado com a Natureza, com as pessoas, com o ecossistema, com a fauna e a flora, em que todos podem sair beneficiados com a sua actividade, promovendo o desenvolvimento local, um turismo sustentável e responsável. A ver vamos se conseguirá definitivamente impor-se. Neste capítulo procurámos sustentar a ideia de que os fenómenos sociais,

culturais, económicos são ao mesmo tempo consequência e efeito da actividade turística, não se podendo pensar com propriedade da existência do turismo sem estes elementos e, por outro lado, que estes estão totalmente imunes ao desenvolvimento do turismo.

## **Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário**

A Qualidade de Vida Urbana depende do correcto enquadramento dos atributos dos espaços públicos e da valorização dos seus elementos ambientais. A sustentabilidade urbana, a requalificação urbanística e a valorização ambiental são factores chave de diferenciação e competitividade urbanas.<sup>1</sup>

O Turismo como indústria aglutinadora deve ter um papel de interface para com todo o mercado imobiliário conexo.

A própria tendência actual faz com que no muito produto imobiliário existente, a sua comercialização dependa da forma como o turismo se faz naquele local e interaja com a população local.

A responsabilidade social e a sustentabilidade tanto económica como social e ambiental ao mesmo tempo que impõe restrições aos projectos imobiliários, abrem uma perspectiva para a inserção de novos valores que se desenvolvem na sociedade, crescentemente valorizada pelo consumidor.

Não esquecendo obviamente que o mercado imobiliário está neste momento, altamente influenciado pela conjuntura económica em que vivemos, com as restrições associadas à obtenção de financiamento gerando particulares dificuldades no escoamento de produtos novos e usados.

O efeito Globalização tem também fortes impacto no mercado imobiliário. Para fomentar o desenvolvimento do mesmo os actores tem de estar cada vez melhor preparados.

Exige-se a profissionalização, a formação, a experiência e a competência de quem opera no sector. Não existe mais espaço para projectos cuja base assente em “intuição”, “sexto sentido”, ou semelhantes.

Algumas das áreas em que os profissionais devem insistir, na sua formação são:<sup>2</sup>

- Investimento e mercado de capitais,
- Estudos de mercado imobiliário,
- Viabilidade de empreendimentos imobiliários,
- Análise de empreendimentos imobiliários,
- Planeamento de projectos imobiliários,
- Desenvolvimento de projectos imobiliários,
- Gestão de Imóveis,

- Política de desenvolvimento imobiliário,
- Controle do Desenvolvimento Imobiliário,

O pressuposto considerado hoje, pode não ser válido para daqui a uns dias.

Como exemplo, cito uma frase retirada da Dissertação de Mestrado <sup>3</sup> que diz o seguinte:

“ ...uma empresa de São Paulo que chega a oferecer mais de mil opções de plantas num mesmo edifício, algo considerado improvável no começo da década de 1990 e perfeitamente possível hoje, devido aos avanços tecnológicos como o gesso cartonado, concreto e pré moldado. “

Cada vez mais a satisfação do cliente, é o centro de todas as atenções das empresas de desenvolvimento imobiliário, a fidelização a garantia de qualidade são aspectos que anteriormente não seriam pensados como preponderantes para o sucesso deste ou daquele produto, ou desta ou daquela empresa. A Inovação, não é apenas um critério diferenciador, mas um factor essencial para sobreviver, nos tempos de hoje.

É necessário saber:

- criar produtos e serviços diferenciados,
- personalizar serviços em torno dos produtos,
- fornecer propostas rápidas a toda a cadeia de valor,
- modular componentes, por forma a adequar produtos finais e serviços,

**PALAVRAS CHAVE:** Qualidade de Vida Urbana, Globalização, satisfação do cliente, fidelização, garantia de qualidade, Inovação

<sup>1</sup> Sobre este assunto, ver Ambiente Urbano e Intervenção Pública: o Programa Polis, Margarida Queirós e Mário Vale.

<sup>2</sup> [http://www.imobiliarias.inf.br/Desenvolvimento\\_Imobiliario.asp](http://www.imobiliarias.inf.br/Desenvolvimento_Imobiliario.asp)

<sup>3</sup> Dissertação de Mestrado, “ A Customização em massa no mercado imobiliário de Londrina “, Luciane Maria Stahl, 2005

## Bibliografia de apoio ao capítulo I

- Ambiente Urbano e Intervenção Pública: o Programa Polis, Margarida Queirós e Mário Vale.
- Banducci Jr., Á. (2001). “Turismo e Antropologia no Brasil: estudo preliminar”, In: Banducci Jr., Álvaro; Barreto, Margarita. ( Org. ) *Turismo e identidade local; uma visão antropológica*. Campinas: Papyrus.
- Boniface, P. (1995). *Managing quality cultural tourism: heritage, care preservation and management*. London: Routledge.
- Botelho, A. (2000) - *Do Fordismo à Produção Flexível – O Espaço da Indústria num Contexto de Mudanças das Estratégias de Acumulação do Capital*, Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da USP;
- Bull, A. (1994). *La economia del sector turístico*. Madrid. Alianza Editorial.
- Burne, S. M. A. (Abril 1996). *Desarrollo turístico y medioambiente en el Caribe Continental, Estudios y Perspectivas en Turismo*, v.5, n.2, p.147-163.
- Burns, P. (1999). *An Introduction to Tourism and Antropology*, Londres, Routledge.
- Cavaco, C. (1980). *Turismo e Demografia no Algarve*. Editorial Progresso Social e Demografia.
- Daix, P. (1999), *Viagens e Expedições - Safáris-Fotográficos - Fernand Braudel, uma biografia*, Record.
- Fontes, T. (Junho, 2007), *O Turismo Espacial como Potencial Novo Produto Turístico. Caso Prático: Avaliação da Empresa Virgin Galactic*, Seminário 3, Instituto Politécnico de Coimbra, Escola superior de Educação de Coimbra.

- Honey, Martha – (1999), *Ecotourism and Sustainable Development: Who Owns Paradise?*. Island Press, Washington, D.C.
- International Ecotourism Society (TIES)
- Júnior, A. B. (2001). Turismo e Antropologia no Brasil: estudo preliminar, In: Júnior, A. B. e Barreto, M. (Org.) *Turismo e identidade local; uma visão antropológica*. Papirus. Campinas.
- Munt, Ian. (1994). *The other post-modern tourism: culture, travel and the new middle class*. Theory, Culture and Society, v.11, n.3, p.101-123
- Smith, Valene, (1989), *Hosts and guests. The Anthropology of Tourism*. Philadelphia, University of Pennsylvania Press.
- Stahl, L. M. (2005). *A Customização em massa no mercado imobiliário de Londrina* *Dissertação de Mestrado*. Dissertação de Mestrado.

### **Infografia de apoio**

-- Desenvolvimento Imobiliário.

[http://www.imobiliarias.inf.br/Desenvolvimento\\_Imobiliario.asp](http://www.imobiliarias.inf.br/Desenvolvimento_Imobiliario.asp). Acedido em 04/11/2010

-- ECOCLUB.com – network for an ecosocially just tourism. [www.ecoclub.com](http://www.ecoclub.com). Acedido em 05/10/2009

-- Fordismo – Wikipédia, a enciclopédia livre. <http://pt.wikipedia.org/wiki/Fordismo>. Acedido em 23/12/2009

-- Histórias e Estatísticas. <http://www.abih.com.br/principal/historia.php?cod=002>. Acedido em 01/01/2010

-- Revolução Industrial. Wikipédia, a enciclopédia livre.

[http://pt.wikipedia.org/wiki/Revolu%C3%A7%C3%A3o\\_Industrial](http://pt.wikipedia.org/wiki/Revolu%C3%A7%C3%A3o_Industrial). Acedido em 11/11/2010

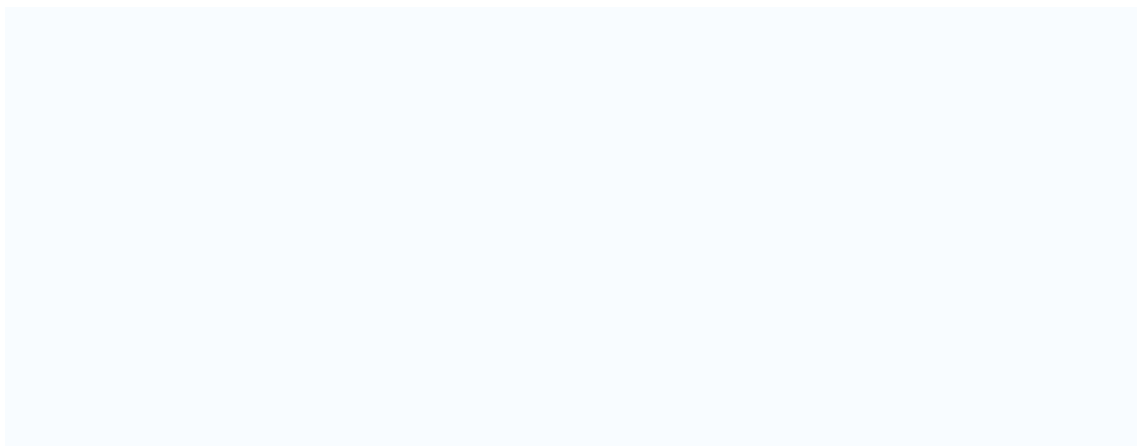
-- Thomas Cook. Wikipédia, a enciclopédia livre.

[http://pt.wikipedia.org/wiki/Thomas\\_Cook](http://pt.wikipedia.org/wiki/Thomas_Cook). Acedido em 20/10/2009

-- Turismo. Wikipédia, a enciclopédia livre. <http://pt.wikipedia.org/wiki/Turismo>. Acedido em 27/03/2010



## **CAPÍTULO II - CABO VERDE – CARACTERIZAÇÃO E HISTÓRIA**



## Breve caracterização do arquipélago de Cabo Verde

Um imenso deserto, uma extensa paisagem lunar. É esta a primeira imagem que se oferece a quem, do avião, avista o arquipélago de Cabo Verde – dez ilhas no Oceano Atlântico, a oeste da costa africana.

Hoje, 35 anos após a independência, Cabo Verde deixou o lugar dos países mais pobres do mundo, atingiu o topo do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) e é apontado como um exemplo em África.

Com uma área terrestre de 4033 Km<sup>2</sup>, este arquipélago é geograficamente dividido em dois grupos, de acordo com os ventos dominantes: o grupo das ilhas de Barlavento (Santo Antão, São Vicente, Santa Luzia, S. Nicolau, Sal e Boavista) e o grupo do Sotavento (Maio, Santiago, Fogo, Brava). A paisagem desértica revela a falta de recursos naturais das ilhas atingidas historicamente por prolongados períodos de seca, de falta de trabalho e de fome. Uma realidade que, noutros tempos, inspirou a produção poética de vários escritores cabo-verdianos, como Jorge Barbosa, um dos mais conceituados, que escreve, a propósito da época dramática dos anos 30: *“Foi a estiagem/ E o silêncio depois/ Nem sinal de planta/nem restos de árvore/no cenário ressequido da planície”* (Barbosa, 1991). Como, mais tarde, Ovídio Martins: *“Caminho longe...Caminho obrigado/Caminho trilhado/Nos braços da fome. Caminho sem nome/caminho de mar/um violão a chorar”*.

Foi a seca e a fome que levou muitos cabo-verdianos a emigrar e a buscar a sorte e melhores condições de vida noutros países, de forma a garantir a sua sobrevivência. O número de emigrantes espalhados pelo mundo ultrapassa mesmo o número de habitantes no país. Apesar da adversidade do ecossistema e da falta de chuva, algumas ilhas (quatro), entre as quais, Santo Antão e Santiago, conseguem subsistir com a agricultura, particularmente com o cultivo do milho e do feijão. A riqueza marinha de Cabo Verde, torna a actividade piscatória como uma das principais actividades económicas do arquipélago. É, contudo, o sector terciário (serviços) que dá origem à produção da maior parte do Produto Interno Bruto (PIB). A entrada de divisas no País,

através de grande número de emigrantes a trabalhar em países estrangeiros, tem tido também, ao longo do tempo, um peso importante na evolução da sua economia.

Nas últimas duas décadas, verificou-se um claro progresso da situação económico-social cabo-verdiana. A cooperação internacional, nomeadamente de Portugal, tem sido determinante para o crescimento económico das ilhas.

O turismo vai ocupando um lugar cada vez mais forte, como importante fonte de receitas. Nos últimos cinco anos, segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), contribuiu com mais de dez por cento dos 820 milhões de euros do PIB. Os dados disponíveis (INE) mais recentes indicam que houve um acréscimo significativo da afluência de turistas que visitaram Cabo Verde em 2009, numa percentagem de 10,6 por cento em relação ao ano anterior. Os mesmos dados revelam que o Reino Unido foi o principal mercado emissor de turistas para Cabo Verde em 2009, tendo os britânicos ocupado 25,6 por cento do total das dormidas nos hotéis do arquipélago. Aos ingleses, seguiram-se os alemães, os italianos e os portugueses. Segundo os mesmos dados, os britânicos foram também os visitantes que tiveram maior permanência média em Cabo Verde, seguidos dos alemães e dos naturais dos Países Baixos. A ilha do Sal foi o destino preferido pela grande maioria dos turistas britânicos e italianos, enquanto os alemães preferiram as ilhas do Maio e da Boavista. Os turistas portugueses distribuíram-se, sobretudo, pelas ilhas do Sal, de Santiago e da Boavista onde, em 2009, foi inaugurado um aeroporto internacional que passou a permitir a realização de voos *charters* a partir de outros países.

### **A Importância de Cabo Verde no Mundo Atlântico**

Desde a sua descoberta que é reconhecida a importância geoestratégica das ilhas, particularmente da sua localização no cruzamento das rotas do Atlântico, destacando-se o seu papel no plano histórico, primeiro ao longo dos séculos XV e XVI, depois na primeira metade do século XVII e, mais tarde, a partir da segunda metade do século XIX<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> “Não existe porventura lugar tão privilegiado para pensar a dimensão atlântica da África como as ilhas peri-africanas desse mesmo oceano. Estas só nasceram, ou antes, só foram inventadas enquanto sociedades humanas (lugares de produção e comércio, centros de controlo político e, ainda, palcos de

Cabo Verde tem servido como ponto de ligação e de comunicação entre os continentes africano, europeu e americano, entre as suas experiências e culturas. Como dizia o geógrafo Orlando Ribeiro, Cabo Verde funcionou como uma estância de experimentação de plantas, animais e homens. Nas suas palavras, em Cabo Verde, o campo é mediterrânico, na forma como os terrenos são amanhados; as plantas são americanas e a alimentação é africana. Esta mistura, consequência da sua localização geográfica, e que é notória no aspecto físico das gentes e nas manifestações culturais, caracteriza o arquipélago cujas especificidades se encontram, precisamente, no “mosaico cultural” que faz parte da sua identidade construída com tantos contributos diferentes.

Trinta e cinco anos depois da independência, Cabo Verde apresenta um PIB “*per capita*” de cerca de 1400 dólares e taxas de crescimento médio anual, de cobertura escolar e de mortalidade infantil. A ajuda internacional, obtida pelo facto de Cabo Verde ter optado pelo não-alinhamento, de se ter mantido à margem das guerras em que muitos outros países africanos se envolveram, é uma das explicações para este sucesso.

### **Breve história de Cabo Verde**

É problemática a questão relativa à descoberta do arquipélago de Cabo Verde<sup>12</sup>. Várias são as opiniões entre os estudiosos. Se para uns foi Diogo Gomes quem, em 1456 atingiu o arquipélago, para outros foi Alviste Cadamosto, em 1460, outros defendem que foi António Noli, em 1462. Há ainda quem saliente que nenhum destes

---

*confrontos culturais), quando a África se integra no mundo dos tráfegos trans-atlânticos. De resto, há muito que os historiadores dos roteiros náuticos vêm realçando o papel crucial dos arquipélagos no “desencravamento” do Atlântico. Preciosas escalas, as ilhas tornaram possíveis viagens e percursos que o não seriam sem elas. Outras vezes, conferiram rentabilidade a rotas que de outro modo perderiam interesse comercial.”*, (KULTURA, 1997, p. 66).

<sup>12</sup> Sobre este assunto, consultar Albuquerque, L. – (2001), *O descobrimento das ilhas de Cabo Verde* in: Santos, Maria Emília Madeira; Albuquerque, Luís de (coord.). *História Geral de Cabo Verde* (v. 1). Lisboa: Instituto de Investigação Científica Tropical de Portugal.; Cidade da Praia: Instituto de Investigação Cultural de Cabo Verde, p. 23-39, e Barcelos, C. J. S. – (2003), *Subsídios para a História de Cabo Verde*. Cidade da Praia: Instituto da Biblioteca Nacional e do Livro.

foi o primeiro a chegar ao arquipélago, uma vez que este já tinha sido assinalado e povoado temporariamente por pescadores senegaleses que faziam das ilhas um posto de descanso aquando das suas idas ao mar com o intuito de pescar.

Em 1482, iniciou-se a colonização da ilha de Santiago. Conjuntamente com o Fogo, foram nestas ilhas que os colonos portugueses mais cedo assentaram arraiais. O sistema empregue foi o da capitania. Havia resistência, por parte dos portugueses, em habitar a ilha, por considerarem que era longínqua. Por esse motivo, o rei teve de se socorrer de mão-de-obra escrava, principalmente negros oriundos da Guiné. O objectivo era a cultura da cana-de-açúcar, algodão e árvores frutíferas. A segunda ilha a ser povoada foi a de S. Filipe (Fogo). A plantação de vinha foi uma realidade (aliás, foi a única ilha que possibilitou esse cultivo). Seguindo o sistema das capitanias, as outras ilhas se seguiram no povoamento. Desde o início que se apostou na criação de gado para as ilhas da Boavista e do Maio. Para gerir os interesses do reino e dos donatários, foram instituídos funcionários régios e delegados insulares.

A colonização foi-se desenvolvendo, contudo, a um ritmo lento, factor de um clima pouco propício. Se bem que a maior parte dos solos fosse adverso a um implemento da agricultura, o arquipélago conheceu o desenvolvimento, porque era um excelente ponto estratégico, entreposto comercial e ponto de aprovisionamento. Nas ilhas do arquipélago, paravam os barcos negreiros, cujo destino era o Brasil, mas também barcos que se dirigiam para Caribe ou para a América. O rei procura incentivar o povoamento e o comércio e, por isso, deu liberdade aos comerciantes que se instalassem na zona em levar um lote alargado de mercadorias na costa de África. Os produtos poderiam ser vendidos onde aprouvesse aos comerciantes. Em 1482, começa-se a produzir urzela.

Apesar das dificuldades agrícolas, Cabo Verde, no século XVI consegue exportar couros, sebo, algodão, tecidos, cavalos, açúcar, aguardente e frutas (figos, uvas e melões). É também por esta altura que o comércio de escravos se encontra em grande expansão. Em 1533, a Ribeira Grande de Santiago é elevada a cidade e em 1582 foi nomeado o primeiro governador de Cabo Verde. São introduzidas diversas espécies de animais e plantas, nomeadamente, vacas, éguas, ovelhas e cabras, cana-de-açúcar, palmeiras, côcos, arroz e inhame, etc.

No século XVII, o antigo porto da Ribeira Grande entra em declínio e é substituído pelo porto da cidade da Praia. É neste século e até ao século XIX que Cabo Verde administra o território português da Guiné. O óleo de baleia destaca-se como um produto de importação.

No século XVIII, a ilha de Santiago é vítima de assaltos de corsários. Esta situação faz com que a cidade de Ribeira Grande deixe de ser a capital, passando a ser a da Praia (1769). A Coroa passa a monopolizar o comércio da urzela. São criadas várias companhias comerciais e intensifica-se o povoamento da ilha de S. Vicente, principalmente por pessoas oriundas da Madeira.

No século XIX, é inaugurada a primeira escola primária na cidade da Praia (1817). É ainda neste século que milhares de pessoas morrem, vítimas da fome. Em 1838, os ingleses instalam um depósito de carvão no porto de S. Vicente. A fome leva milhares de cabo-verdianos a emigrar. São instalados cabos telegráficos submarinos em S. Vicente e Praia. O leque de exportações alargou-se a tartarugas, milho, aguardente, tabaco, âmbar, óleo, sementes de purgueira e sal, sendo a exploração de urzela, âmbar, dragoeiro e tartarugas monopólio da Coroa. No final do século, decidiu-se sobre a abolição da escravatura (1876). O valor do Arquipélago decresceu.

No século XX, devido à sua situação estratégica, Cabo Verde ganhou interesse no plano internacional, sendo porto de abrigo para muitos barcos, não só aliados, como também alemães. Cabo Verde comprometeu-se na luta de libertação dos povos colonizados por Portugal. Amílcar Cabral, nascido em Cabo Verde, foi o líder do PAIGC (Partido Africano para a independência de Guiné e Cabo Verde), partido que defendia a independência da Guiné e Cabo Verde, tendo sido assassinado em 1973. Em 1975, é proclamada a independência de Cabo Verde. Durante cerca de 15 anos, o país foi governado por um único partido, o PAIGC (depois PAICV – Partido Africano para a Independência de Cabo Verde). Em 1990, dá-se a abertura democrática, sistema que vigora, apoiado numa constituição e num parlamento, resultado de eleições livres. Este contexto vigora até aos nossos dias.

## **Povo, cultura e identidade cultural**

O cabo-verdiano tem uma identidade múltipla, dividida. As influências africanas e europeias são determinantes na sua constituição. Esta situação determinou uma ansiedade constante motivada pela questão recorrente: “Quem somos?”. De facto, muitos foram os povos que concorreram para darem origem ao povo cabo-verdiano e várias as implicações políticas que ocorreram. No início da colonização, de Portugal vieram colonos de regiões diferentes, com personalidades colectivas dissemelhantes, onde pontificaram elementos da Madeira e do Algarve. De África, muitos escravos, de pontos divergentes rumaram para o Arquipélago, estando em maioria os angolanos. Ou seja, povos que culturalmente nada tinham em comum tiveram de conviver num espaço estranho e adaptar-se às novas exigências. Do caldeamento dessas pessoas nasceu um povo único, com traços físicos muito díspares, mas também com características comuns: a hospitalidade e a inteligência.

A cultura cabo-verdiana não é um mosaico resultante da reunião de fragmentos culturais de várias origens que se imbricam e entrecruzam, mas ultrapassa o caldeamento desses elementos, harmonizando-os, contextualizando-os e constituindo uma unidade. É, por esse motivo, uma cultura caracterizada pela heterogeneidade.

### **Analogia com as Canárias<sup>13</sup>**

O arquipélago das Canárias, da mesma forma do que a Madeira e Cabo Verde, foi um importante posto geo-estratégico no Atlântico. Colonizado pelos castelhanos, desenvolveu a monocultura (primeiro a cana-de-açúcar e depois o vinho). Era ponto de escala na rota para a América e África. O porto de Santa Cruz de La Palma destacou-se como ancoradouro e entreposto comercial, ganhando grande prestígio. Foi com os ingleses que as Canárias mais comerciaram. As Canárias ganharam grande prosperidade, mas nos séculos XVIII, XIX e princípios do século XX, por motivos diversos (crise da monocultura, independência das colónias americanas, emigração), a economia entrou em recessão. A introdução de uma nova produção revitaliza a

---

<sup>13</sup> Sobre este assunto recomenda-se a leitura de Silva, A. L. A. C. C. (Julho de 2007). *Os Ciclos Históricos da Inserção de Cabo Verde na Economia Atlântica: O caso das cidades-porto (Ribeira Grande e Mindelo)*. Dissertação para a obtenção do grau de doutoramento em História Económica e Social Contemporânea. Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.

economia das Canárias: trata-se da monocultura da banana que passa a ser exportada. É neste século (em 1927) que se divide o arquipélago em províncias, devido a rivalidades entre cidades.

Os solos nas ilhas Canárias, como em Cabo Verde, não primam pela capacidade de produzir variadas culturas, devido a factores de ordem climática e características dos solos, tendo os seus habitantes apostado na monocultura. Apesar de situação não ser tão grave como em Cabo Verde, há pontos de semelhança no aspecto dos limites impostos pela Natureza relativamente ao desenvolvimento agrícola, assim como no prestígio que granjearam os seus portos, grandes impulsionadores do comércio marítimo e pontos de reabastecimento de navios rumo à América, África ou Europa, mas também no desenvolvimento que tiveram devido ao estabelecimento de empresas de carvão inglesas, no início do século XX, em ambos os arquipélagos. Nas Canárias, ao longo da sua história, destacaram-se os portos de Santa Cruz e Las Palmas e em Cabo Verde o porto do Mindelo e o da Ribeira Grande.

Outra situação que nós poderemos considerar aproximada prende-se com o facto de a população actual dos dois arquipélagos ser um mosaico de culturas e de origens diferentes. Não obstante, a sua constituição e origem e o modo do povoamento é completamente diferente. Os castelhanos conquistaram as Canárias aos Guanches, submeteram os indígenas, cruzaram-se com eles e praticamente extinguiram a sua cultura. Ao longo da sua história, as Canárias receberam no seu território povos de várias origens, desde europeus (ingleses, genoveses, italianos, portugueses), escravos africanos, ou gentes não escravas vindas do norte de África e esse povoamento tem sido contínuo nos séculos que sucederam e ganharam um grande implemento no século XX, com o advento do turismo. De facto, na região de Fuerteventura, nos dias de hoje, (local adverso a qualquer tipo de cultivo, tendo apostado fortemente no turismo) há mais estrangeiros a habitar a ilha do que autóctones. Essa situação poderá vir a ocorrer em Cabo Verde e, conforme já foi citado, há uma influência crescente italiana, por exemplo, na ilha do Maio. Fuerteventura pode servir como um grande exemplo de sucesso para o turismo que se quer implementar em Cabo Verde, uma que passou de uma situação de emigração em massa, fruto da falta de recursos, para uma aposta na actividade turística que estancou a saída de pessoas, fez aumentar o número de habitantes e proporcionou-lhes uma vida mais condigna.

Hoje em dia, a economia das Canárias incide essencialmente no sector terciário, em que o turismo pontifica.



**PALAVRAS-CHAVE:** Paisagem desértica, fome, seca, emigrantes, cooperação internacional, turismo, importância geo-estratégica, colonização, povoamento, entreposto comercial, identidade múltipla

### **Em jeito de conclusão:**

Cabo Verde é um arquipélago com um clima agreste, que, em conjunto com um solo do ponto de vista geológico desfavorável, impossibilitou o estabelecimento da actividade agrícola na maior parte do seu território. Esta situação trouxe consequências gravíssimas para a população, nomeadamente a fome e a necessidade e, mais tarde, a obrigatoriedade de abandonar o território. O povoamento terá sido materializado de uma forma aleatória, contribuindo para um convívio forçado de grupos de origens diferentes, devido à necessidade política de dotar a região de habitantes o mais célere possível, por motivos de ameaça do imperialismo estrangeiro, mas também por necessidade estratégica, económica e comercial. A história do povoamento e estabelecimento definitivo da população nas ilhas é o relato de um acto epopeico por parte do homem isleno, devido ao quadro de obstáculos que se ergueram no percurso deste processo. Não obstante as dificuldades, o cabo-verdiano edificou uma personalidade colectiva dúplice, dominada por três componentes fortes, as características africanas, europeias e as inerentes ao homem dos trópicos. Contudo, os traços distintivos do cabo-verdiano ultrapassa a soma desses três vectores, tendo constituído uma cultura muito própria e original. O valor geo-estratégico do Arquipélago, em analogia com o se passava com as Canárias e Madeira, possibilitou que se integrasse na economia atlântica, tornando-se um entreposto comercial, e que o desenvolvimento urbano e económico girasse à volta dos seus dois portos mais representativos: Ribeira Grande e Mindelo.

## **Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário**

Para um melhor suporte da actividade turística, Cabo Verde, necessita de dinamizar em muito o produto imobiliário complementar, em todos os seus segmentos: residencial, logístico e industrial.

A congregação de todas as vertentes de forma adequada, permitirá o desenvolvimento de forma mais sustentada.

Cabo Verde, e particularmente, Santiago, precisa efectivamente de melhorar em muito o seu aspecto visual, as habitações apresentam fracas condições de habitabilidade e muitas delas, não são pintadas no exterior, causando impactos extremamente negativos a visitantes. O percurso do aeroporto até à cidade da Praia, causa uma imagem muito depreciativa de quem chega a Santiago, este quadro devia ser modificado.

O crescimento de bairros, com desordem arquitectónica, deverá ser travado e devem ser criadas medidas de integração, que permitam regenerar o tecido urbano existente esta medida é fundamental para mudar a imagem da cidade e fomentar o desenvolvimento do turismo com a sociedade.

Assiste se muitas das vezes a uma permissividade quase ofensiva, das autoridades locais que, em nome do progresso, muitas vezes ignoram o atropelamento das normas e dos regulamentos para tornarem mais competitivos os destinos. Desta forma, vai se renegando a população local para segundo plano, privilegiando a entrada dos turistas.<sup>1</sup>

A globalização funciona como forte estímulo à actividade turística, por outro lado, é necessário ter em atenção os riscos que acarreta para uma actividade que deve ter como base de sustentação e de dinamização, a diversidade e o perfil único de cada um dos destinos.

Por outro lado, existem aspectos inerentes à própria actividade de desenvolvimento imobiliário que terão de ser reformuladas a curto prazo, da forma como as empresas que estão no sector imobiliário actuam, dificilmente terão êxito e propiciam a que os potenciais investidores incorram em desânimo, pela forma como o investimento imobiliário lhes é apresentado.

É urgente travar a especulação imobiliária e profissionalizar os agentes. Especular não é uma forma séria de atrair investimento de longo prazo, mas sim de pequeno espaço de tempo e sem qualquer intuito de criar parcerias e desenvolvimento local.

A realização de condomínios fechados, convencionam o isolamento e potenciam situações de insegurança. Não deve ser um modelo frequentemente usado, embora os empreendimentos previstos e em construção, na sua maioria tenham optado por este registo.

A arquitectura local deve ser preservada, a imagem dos novos empreendimentos não contempla num carácter histórico, ficam com estilos arquitectónicos completamente díspares, não contribuindo para a harmonia e valorização do património.

Por outras palavras:

Os novos empreendimentos devem ser objecto de uma contabilização a nível qualitativo, correspondendo a uma mais valia, devendo assegurar:

- 1º - Uma relação de continuidade urbana (ou mesmo rural) no local onde se insere;
- 2º - Existir uma relação biunívoca entre a oferta dos equipamentos e serviços que oferece, e que no meio onde está afecto o que pode utilizar.
- 3º - Beneficiar e contribuir para a qualidade da Paisagem, e dos recursos naturais reutilizando-a;
- 4º - Contribuir para a melhoria de vários níveis de infra estruturas;
- 5º - A construção do seu programa ser duradouro, implicando a diversificação da oferta, tornando-o competitivo no tempo, devendo o estudo económico que sustenta o programa atender aos vários níveis de complexidade: da Ilha e da parte onde se insere, de Cabo Verde em geral confrontando-o com a oferta existente, e a expectativa do(s) mercado(s) consumidor(es).

A construção sobre a Orla Costeira deve ser restringida, visualizei aquando das visitas a Cabo Verde, construções a escassos metros da água. Não faz sentido a permissão deste tipo de obras, sabendo todos os riscos e inconvenientes que trazem.

É necessário diversificar o edificado, denota se um deficit de equipamentos ( saúde, lazer, bem estar, ... ), escritórios, espaços de logística, zonas de implantação de industria.

Para atrair investimentos é interessante existir alguma complementaridade do imobiliário.

Para terminar este segundo capítulo, apenas refiro que apesar de o povo ser simpático e hospitaleiro ainda existem muitas questões relacionadas com a segurança que tem de ser atenuadas. Ainda não é seguro andar sozinha nas ruas da capital durante o dia e muito menos à noite.

**PALAVRAS-CHAVE:** dinamizar, desenvolvimento, globalização, especulação, diversificar

---

<sup>1</sup> <http://www.publituris.pt/2009/11/11/a-globalizacao-e-o-turismo>

## **Bibliografia de apoio ao capítulo II**

- ⌘ Albuquerque, Luís de ( 2001 ), O descobrimento das Ilhas de Cabo Verde, in: Santos, Maria Emília Madeira,
- ⌘ Barbosa, R. A. (1991). *No ritmo dos tantãs*; antologia poética dos países africanos de língua portuguesa. Brasília. Thesaurus, p. 165.
- ⌘ Barcelos, Christiano José de Senna (2003), Subsídios para a História de Cabo Verde,
- ⌘ Costa, Fernando Lagos, (1996), Notas Gerais de Geografia Física das Ilhas rasas do Arquipélago de Cabo Verde, Garcia de Orta, Série Geografia, Lisboa,
- ⌘ Documentação proveniente de artigos publicados, revistas, estudos existentes de Cabo Verde e da Ilha de Santiago,
- ⌘ Documentação recolhida localmente na Ilha de Santiago, através de contacto directo com os intervenientes e operadores, Dez. 2007,
- ⌘ Instituto de Investigação Científica Tropical de Portugal,
- ⌘ Instituto de Investigação Cultural de Cabo Verde, p.23-39,
- ⌘ Instituto da Biblioteca Nacional e do Livro, cidade da Praia,
- ⌘ Kultura, Revista Semestral. (1997) Publicom, Marketing e Comunicação, Lda, Praia Cabo Verde.

## **Pesquisas na Internet**

- ⌘ Asemana. (Janeiro 2010). [www.asemana.publ.cv](http://www.asemana.publ.cv). Acedido em 02/12/2010
- ⌘ Cabo Verde. Wikipédia, a enciclopédia livre.  
[http://pt.wikipedia.org/wiki/Cabo\\_Verde](http://pt.wikipedia.org/wiki/Cabo_Verde). Acedido em 03/11/2010
- ⌘ Caracterização de Cabo Verde. <http://www.esec-sebastiao-silva.rcts.pt/clubeMulticultural/cvcaract.htm>. Acedido em 24/01/2010
- ⌘ Cabo Verde. <http://www.angelfire.com/fl3/jaimeledo/1.html>. Acedido em 19/10/2009
- ⌘ Câmara do Comércio, Indústria e Turismo Portugal/Cabo Verde.  
[www.portugalcabo Verde.com](http://www.portugalcabo Verde.com). Acedido em 07/07/2009
- ⌘ Construção Civil – Oportunidade de Investimento em Cabo Verde – Visão Contacto.  
<http://beta.networkcontacto.com/visaocontacto/Lists/Posts/Post.aspx?ID=449>.  
Acedido em 30/04/2010
- ⌘ Embaixada de Cabo Verde.  
[http://www.embcv.pt/conteudos\\_gera\\_sub.asp?idarea=8&idsub=63](http://www.embcv.pt/conteudos_gera_sub.asp?idarea=8&idsub=63). Acedido em 02/10/2009
- ⌘ Portal do Sistema Estatístico Nacional. Dados do INE de Cabo Verde e Santiago.  
[www.ine.cv](http://www.ine.cv) . Acedido em 04/08/2009  
<http://www.publituris.pt/2009/11/11/a-globalizacao-e-o-turismo/>
- ⌘ <http://beta.networkcontacto.com/visaocontacto/Lists/Posts/Post.aspx?ID=449>.  
Acedido em 30/04/2010

### **CAPÍTULO III – O TURISMO EM CABO VERDE - DADOS**



## O Turismo em Cabo Verde

Há potencial turístico nas ilhas de Santiago, Santo Antão, Fogo e Brava, devido às suas paisagens montanhosas e praias. Porém, este potencial é pouco explorado. Com a inauguração do Aeroporto Internacional da Praia, aumentarão as possibilidades de crescimento do fluxo turístico. Estatísticas oficiais dão conta de 145.076 turistas em hotéis do país, em 2000, dos quais 115.045 são estrangeiros. Destes, cerca de 26% são portugueses, e outros 20% italianos.

**PRINCIPAIS PARCEIROS COMERCIAIS:** Portugal, França, Holanda, Reino Unido, Espanha.

Indicadores do Turismo 2003	2004	2005		2006	2007
Turistas (Milhares)	150	157	198	nd	nd
Receitas ( Milhões de CVE )	8 306	8 578	10 771	19 233	26 952
Receitas ( % do PIB )	nd	nd	12,0	18,4	23,1
Peso no total dos Serviços ( % )	nd	nd	42,6	53,9	61,0

Fonte: Banco de Cabo Verde

Investimento Estrangeiro por sectores ( % ) 2005	2006		2007
Hotelaria e Turismo	94,5	95,0	97,2

Fonte: Banco de Cabo Verde

Investimento Estrangeiro na Ilha de Santiago ( % ) 2005	2006		2007
Santiago	29,5	12,8	2,3

Fonte: Banco de Cabo Verde

## **Implicações**

Não podemos esquecer que o turismo é muito mais do que uma indústria de serviços. O Turismo acarreta repercussões de base culturais, desenvolvendo-se num determinado meio ambiente. O somatório desta interdisciplinaridade gera outras dinâmicas plenas de subjectividade, umas que se podem conotar positivamente e outras de forma negativa. Na positiva, poderemos destacar algumas: criação de novos empregos, desenvolvimento económico, aumento de infra-estruturas, entre outras. Na negativa, encontram-se os factores ambientais, recursos naturais que possam vir a ser prejudicados e a falta de planeamento e interacção com as culturas e meios locais. Para que se possam minimizar as implicações negativas e positivas é necessário existir uma estratégia bem definida para o Turismo, envolvendo os intervenientes políticos, sociais, a população local e demais organismos. Só desta maneira será possível estabelecer uma orgânica que resulte a todos os níveis, de forma equilibrada e não completamente desvirtuada e sem âncoras, onde todos se possam rever de forma positiva e interactiva. Infelizmente, são raros os casos onde é pensada uma estratégia de turismo e dão-se preferências a pressões imobiliárias e a interesses económicos.

O sector do Turismo tem vindo a assumir um aumento de importância nas actividades económicas de Cabo Verde e a constituir, nos últimos anos, o “motor” de desenvolvimento do País, quer em termos da sua contribuição para as receitas correntes da balança de pagamentos e para a diminuição do desemprego, quer como pelos capitais estrangeiros que atrai, como ainda pelo impulso que vem dando a diversos outros sectores de actividade (construção, comércio, serviços, transportes e comunicações, etc...). Portugal continua a ser o principal país de origem dos turistas que visitam Cabo Verde, representando cerca de 22% do total, em 2007. Seguidamente, surgem outros países europeus, designadamente o Reino Unido (18%), a Itália (17%), a Alemanha (12%) e a França (9%). Outros países com algum significado, pelo crescimento que têm registado nos últimos anos, são a Suíça e a Espanha.

Apresentamos um quadro síntese sobre a temática abordada:

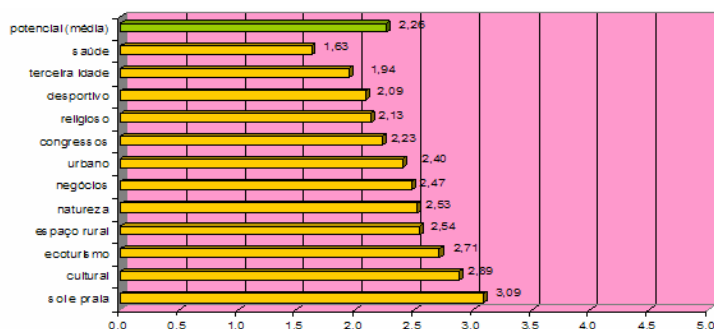
2003	2004	2005		2006	2007
Turistas ( 10 <sup>3</sup> )	150	157	198	nd	nd
Dormidas ( 10 <sup>3</sup> )	820	787	850	nd	nd
Receitas ( 10 <sup>6</sup> CVE )	8 306	8 578	10 771	19 233	26 952
Receitas em % do PIB	nd	nd	12,0	18,4	23,1
Peso no total dos Serviços ( % )	nd	nd	42,6	53,9	61,0

Fonte: Banco de Cabo Verde

Projectos Portugueses aprovados ( 1994 – 2005 )	Empregos		Projectos
Aprovado			
Hotelaria e Serviços Turísticos	€	1.689	30
	195.163.038		

## Avaliação do Potencial Turístico da Ilha de Santiago

### Oportunidades de Negócios em Cabo Verde



### Oportunidades de Negócios em Cabo Verde

“ O governo considera que o Turismo é o principal motor de crescimento da economia e assim faz apostas no desenvolvimento de empreendimentos turísticos integrados e de superior qualidade. Para além do Turismo Imobiliário, a aposta no Turismo Residencial aproveitando as vantagens competitivas que Cabo Verde apresenta face a outras regiões estrangeiras como o clima, segurança, preços acessíveis e a hospitalidade natural.”

Fonte: Banco Comercial do Atlântico

## Energia e Águas

Existe a necessidade de duplicação da capacidade actual de produção de água dessalinizada até 2010, tendo em conta o ritmo de crescimento da economia. As parcerias público-privadas, tendo em vista a produção de água potável e regeneração de águas usadas, são uma das apostas do Governo. O Plano Governamental de 2006-2011 tem como objectivo central, para o sector da energia, a segurança no abastecimento e a redução da dependência externa. Estabeleceram como meta o aumento para 25% da participação da energia eléctrica gerada por parques eólicos no consumo total da electricidade e atingir a meta de 2% de energia solar na balança energética até 2010, considerando que o País tem grande potencial nas energias renováveis, nomeadamente a eólica e a solar. A “ Política Energética “ do País assenta, essencialmente, num sistema de centrais únicas por ilhas. Em Santiago, a Central será na cidade da Praia com transporte de energia em alta tensão, para a Vila de Calheta de São Miguel e, dali, em média tensão, para outros concelhos do interior de Santiago, nomeadamente, Santa Cruz, Santa Catarina, Tarrafal e também para a Vila de São Miguel. A iluminação pública urbana, além da electrificação rural, é outra das prioridades do Governo.

Em relação ao sector da Água, existem muitas preocupações ao nível do abastecimento de água, com a diminuição dos níveis freáticos, tendo de ser tomadas medidas no sentido de promover a dessalinização. Em Santiago, existem dois dessalinizadores em funcionamento e mais dois para colocar a funcionar. Assim, as necessidades da cidade da Praia serão cobertas.

A população do interior de Santiago tem grandes carências, e a região precisa de investimento. Apesar disso, está a ser desenvolvido um projecto para construção de um *pipeline* de sete quilómetros, que vai transportar água do litoral para o interior. Estão a ser equacionadas diversas parcerias público-privadas, com vista a poder chegar ao abastecimento das habitações o mais rapidamente possível.

Em relação às Energias renováveis, Cabo Verde acredita que terá uma taxa de penetração até 2011, de 16%. Existem também projectos em curso para as Ilhas de Santiago, São Vicente, Sal e Boavista, seguindo assim a tendência normal para a diminuição da dependência dos produtos petrolíferos. É consensual que existe uma

grande necessidade de concertação de políticas a este nível, integrando a empresa pública de distribuição de água e energia, que existe neste momento e se designa por ELECTRA – Empresa de Electricidade e Água.

### **Dificuldades *versus* Potencialidades do Turismo em Cabo Verde**

As principais dificuldades para o desenvolvimento do turismo em Cabo Verde, prendem-se com o clima tropical seco, precipitações variáveis e escassas. A falta de energia é outro problema para o desenvolvimento do País. Cabo Verde possui poucos recursos minerais e de água potável.

Os recursos agro-pecuários também existem em escala diminuta, o que origina que este país fique altamente dependente de cooperações internacionais. A falta de infra-estruturas, quer de apoio aos turistas quer internas das ilhas, são uma condicionante ao desenvolvimento desta actividade. A escassez de estabelecimentos de ensino que possibilitem a formação de profissionais de qualidade nesta área, é uma situação que deve ser combatida, sendo urgente e absolutamente necessário a sua criação. O que já foi feito como unidades de turismo pode criar, de facto, sérias dificuldades na integração com o meio ambiente e com a mudança de estratégia para este sector. Essas unidades surgiram à mercê dos investidores, sem qualquer preocupação de interacção com o meio. Observando muito do que foi realizado, encontramos exemplos claros de como não devemos fazer unidades de turismo.

O potencial para o desenvolvimento turístico prende-se com as excelentes condições geográficas, estabilidade política e população jovem. A cultura deste povo, é uma característica que pode e deve ser oferecida aos turistas. A sua cordialidade e hospitalidade constituem uma mais-valia intrínseca que é retribuída gratuitamente a todos os que visitam Cabo Verde. A gastronomia constitui património valiosíssimo que seria de todo conveniente oferecer, criando locais especializados nesta área. Actualmente, são muito poucos os que existem. O desenvolvimento do turismo de natureza será uma apetência inerente a algumas ilhas, sendo um tipo de turismo muito procurado presentemente.

A oferta de praia, sol e mar, deve ser apenas um dos eixos do turismo de Cabo Verde, apesar de, presentemente, este país estar a ser unicamente promovido nesse sentido. Inegavelmente praia, sol e mar são potencialidades ou vantagens, mas que devem ser encaradas numa estratégia conjunta e integrada. A qualidade dos serviços é baixa. Apesar dos estudos que a entidade PROMEX (programa governamental para o turismo) desenvolveu, não se conseguiu chegar a uma conclusão relativamente ao perfil do turista que visita Cabo Verde, contudo, pensa-se que eles procuram um turismo alternativo género turismo ecológico, rural ou verde.

O Turismo como actividade aglutinadora: poucos são os sectores que conseguem puxar tantos outros como o turismo. A acomodação, a construção, os transportes, a indústria alimentar, o sector financeiro, as telecomunicações, a energia, água, saneamento, artesanato, entretenimento, saúde, desportos, cultura, infra-estruturas, o ensino, entre outros...

### **Os casos específicos das ilhas da Boavista e do Maio.**

#### **A Boavista.**

Tanto as ilhas da Boavista como a do Maio estão inseridas na área de planeamento físico, gestão e administração das ZTE's (Zonas Turísticas Especiais), que têm como missão assegurar a compatibilização entre o desenvolvimento turístico e o desenvolvimento ambiental, infra-estruturas e urbanístico, com o objectivo de criar produtos turísticos de grande qualidade ambiental, arquitectónica, de alojamento e de lazer, assente numa legislação adequada. A Boavista é a terceira ilha do arquipélago cabo-verdiano, em termos de extensão. Pertencendo ao grupo do Barlavento, tem 622 km<sup>2</sup>. É a ilha mais próxima do continente africano. Possui características geográficas e paisagísticas muito peculiares que, quando forem exploradas na sua totalidade, tornarão, talvez, a ilha mais representativa de Cabo Verde, a nível da aquisição de riqueza por via do turismo. A capital é Salrei e as populações vivem da actividade piscatória. Por sentir a influência do deserto do Sahara, há grandes extensões de areia, o que, junto à costa, contribui para a formação de cerca 50 quilómetros de praia à volta da ilha. Muitas delas, paradisíacas. Santa Mónica tem 18 quilómetros de areal! E *“um mar azul sulfato de cobre que se desdobra em tons verdes até à linha do horizonte”*.<sup>14</sup> É este que irá ser o

---

<sup>14</sup> Almeida, Germano – (2003), *Cabo Verde*, Editorial Caminho, p. 11

grande trunfo para a Boavista, quando estiverem implantados todos os mecanismos e infra-estruturas que permitam o desenvolvimento turístico na sua plenitude. Conscientes desta situação, os governantes cabo-verdianos já deram um passo determinante para o desenvolvimento da ilha nesta área, com a inauguração, em Novembro de 2007, do aeroporto, acontecimento que irá proporcionar a deslocação de turistas de toda a parte do Mundo, de uma forma mais célere e confortável. Se forem implementados os meios para o incremento turístico, espera-se um enorme progresso. No interior, há povoações que vivem em locais semi-desérticos, sendo o seu modo de subsistência a criação de gado. Estes locais contrastam com outros espalhados pela ilha com uma vegetação luxuriante, onde abundam os coqueiros, o milho e uma quantidade considerável de vegetação.

Não se deve restringir as potencialidades que a ilha oferece ao aproveitamento que os turistas possam fazer da praia, através de banhos de mar e sol. No campo náutico, o turismo tem a possibilidade de fazer a exploração dos fundos marinhos, incrementando a caça, a pesca e a exploração submarina, competindo com o Sal e, futuramente com Santiago nesta área. A ilha apresenta uma grande diversidade de paisagens, de flora e de fauna, o que aumenta o fascínio que pode causar àqueles que a visitam. Além destes aspectos, elementos como a gastronomia<sup>15</sup> e as festas populares<sup>16</sup> também poderão transformar-se em pólos de atracção turística.

Quase não seria exagero afirmar que, hoje em dia, fala-se mais italiano do que crioulo na ilha de Santiago.<sup>17</sup> Os italianos têm uma influência enorme na ilha, verificável em pormenores: “*A água mineral no Hotel das Dunas é italiana; na ementa não há massas, há «pasta»; não há cervejaria, há «bizerria». Não há morna, há canção napolitana*”.<sup>18</sup> O investimento em infra-estruturas é visível a olho nu,<sup>19</sup> estando a ilha a metamorfosear-se rapidamente, rompendo com a calma do passado, garantindo o progresso e a modernidade com as consequências que daí advêm.

---

<sup>15</sup> A *Botchada* é uma especialidade gastronómica da ilha.

<sup>16</sup> A festa de São João é realizada em todas as ilhas, no dia 24 de junho. Festas características da Boavista são “Nha Santa Isabel” e “Dia do Município” a 4 de Julho.

<sup>17</sup> Opinião defendida por José Salvador em Almeida, Germano – (2003), *Cabo Verde*, Editorial Caminho, p. 11.

<sup>18</sup> Idem

<sup>19</sup> “A Boa Vista está sob a maldição do cimento e dos condomínios fechados, os guetos dos ricos do capitalismo globalizado.”, Idem

## O Maio

A ilha do Maio é a mais antiga e a mais remota do Arquipélago. Na perspectiva ambiental e económico-empresarial, é, praticamente virgem. Tem um grande potencial balnear e para os desportos náuticos, ficando a menos de 15 minutos do aeroporto internacional da Praia. É um grande capital para que se incremente os sectores turísticos, pesqueiro e comercial. Dispondo de uma costa com uma grande extensão de areia branca e de águas cristalinas e calmas à volta de quase toda a ilha, está a centrar a sua actividade no turismo balnear. A praia mais conhecida e apreciada é a de Ponta Preta, porém, outras se destacam. Trata-se de uma das ilhas mais planas de Cabo Verde, pertencendo ao grupo do Sotavento, sendo a sua superfície de 267 Km<sup>2</sup>. O interior da ilha é bastante árido, mas os oásis que surgem atribuem-lhe uma certa beleza, facultando-lhe uma imagem exótica. As autoridades têm apostado numa política de reflorestação da área, predominantemente de acácias e esta situação contribuiu para que possuía do maior perímetro florestal de Cabo Verde, obtendo daí carvão de madeira. Devido à precariedade do solo, os habitantes têm desenvolvido a sua actividade laboral nas áreas da pesca e da criação de gado. No povoamento denominado Morro, os pescadores, nos seus barcos coloridos, pescam quase todo o peixe e mariscos que são consumidos nesta ilha. Com o desenvolvimento incipiente do turismo, os serviços têm recrutado trabalhadores neste campo. É o sítio ideal para quem pretenda descansar num local que tenha praias e onde reine a calma, até porque estas não têm a afluência que uma zona paradisíaca normalmente possui. A consciência das enormes potencialidades turísticas da ilha do Maio tem concentrado esforços dos governantes em prol do desenvolvimento turístico como base de receita e produção de riqueza. As suas características geográficas e naturais viabilizam a olho nu a certeza do sucesso de um investimento no turismo balnear, não obstante outros pólos de interesse podem ser enumerados, pois se trata de um local apazível em muitos sentidos. Exemplificando, poderemos referir a grande salina natural entre o aeródromo e a Vila do Porto Inglês, o mar calmo da Baía da Calheta, o pitoresco das cores das casas do lugarejo denominado Barreiro, alguns contrastes entre a maioria dos locais áridos e pequenas regiões húmidas, a noroeste, que permitem a agricultura porque os solos são aráveis, também são realidades interessantes de observar. Alguns edifícios são o registo de um passado de arquitectura colonial que vale a pena revisitar, tais como a fortaleza que no passado



fazia a defesa da ilha, alguns casarões antigos ou a Igreja Matriz. A especialidade gastronómica do Maio é a “Caldeirada de Peixe”, servida com garoupa e lagosta. Em termos de transporte, há três voos semanais da Praia para o Maio. Boavista e Maio representam o exemplo do início de uma mudança de fundo em relação ao desenvolvimento turístico cabo-verdiano.

As autoridades cabo-verdianas pretendem que os erros cometidos na experiência salense não sejam perpetrados nos casos das ilhas da Boavista e do Maio. Insistem no desenvolvimento turístico sustentado, estratégico e equilibrado para o contexto da Boavista e Maio e esta situação explica a criação de inúmeros instrumentos e planos. Com estes objectivos, é crucial que exista um bom relacionamento das partes envolvidas para que se consiga o aproveitamento das potencialidades turísticas e para que estas não se restrinjam ao turismo de sol e mar.

A ilha do Maio esteve adormecida muitos anos no plano comercial, turístico e empresarial. A proximidade da Boavista e da capital pode originar um *boom* de desenvolvimento mais rápido. A iniciativa de optar pelo desenvolvimento sustentado na ilha do Maio é pioneira, até para as restantes ilhas, daí as hesitações e os eventuais erros que possam vir a ser cometidos.

Foi criado um documento oficial, intitulado “Plano de ordenamento Turístico” com o intuito de desenvolver a ilha do Maio. Mas para que ele seja operacionalizável, é necessário a interacção plena da população e das políticas camarárias, pressupondo o investimento em bens públicos, na educação, na saúde e no acesso às novas tecnologias e a criação de infra-estruturas básicas. É importante fazer-se a identificação de problemas (no caso específico da ilha do Maio poderemos referir-nos ao problema da energia, à necessidade de edificação de um novo hospital, de saneamento básico e de transportes marítimos eficazes).

Além das infra-estruturas básicas, é fundamental sensibilizar a população para o desenvolvimento e para o progresso e incrementar medidas de apoio ao emprego, fomentar formação profissional adequada, edificar mais habitações e torná-las acessíveis ao povo, permitir à maioria da população acesso a novas tecnologias. Por outro lado, é imprescindível libertar o espírito empreendedor dos jovens, das mulheres,

principalmente nas zonas rurais e apresentar políticas vantajosas e atraentes, dando destaque ao microcrédito e à formação. Mas não basta disponibilizar capital com a finalidade de implementar projectos de desenvolvimento turístico, é preciso complementá-los com o apoio a acções de capacitação, assessoria e acompanhamento. O objectivo é que as pessoas tomem a iniciativa de realizarem projectos, associações, ofertando-lhes a possibilidade de se responsabilizarem na criação de condições na ilha para que tenha acesso a novas tecnologias de informação, comunicação e inovação, intensificando a colaboração com o poder local. Com todas estas medidas previstas, julga-se que a realidade da ilha transformar-se-á por completo na próxima década.

### **Problema específico de Cabo Verde e perspectiva que teve perante o universo de turismo de massas (o exemplo da Ilha do Sal)**

O arquipélago de Cabo Verde é um país com poucos recursos por motivo de condicionalismos de ordem climática, geográfica e geológica. O facto de as ilhas serem assoladas por períodos de seca muito alargados (por vezes muitos anos) contribui para solos pouco produtivos, ressentindo-se a agricultura com esta situação. Não obstante, esta actividade tem sido a mais representativa no contexto do Arquipélago. Todo o solo arável é aproveitado, porém, são poucos o que produzem, tendo em conta a extensão geográfica. Para agravar este quadro, a região é vulcânica, originando condições de infertilidade dos solos, impossibilitando o seu cultivo. A aridez de grande parte do território e o facto de estar rodeado por água, por serem ilhas, levou os cabo-verdianos a aceitarem o convite do mar e a emigrarem para o estrangeiro à procura de melhores condições vida. A situação ganha contornos de tal forma exagerados que há mais cabo-verdianos emigrados do que aqueles que habitam o Arquipélago. Os três recursos fundamentais da região são a agricultura, a riqueza submarina e, agora, o turismo. Em termos de agricultura, o País não pode esperar grandes alterações, devido aos condicionalismos naturais que não permitem grandes desenvolvimentos. Porém, no respeitante à pesca e, principalmente ao turismo, vislumbra-se a hipótese de um grande incremento e, conseqüentemente, uma forma de aquisição de riqueza que possibilite o progresso e a modernização do país e, correlativamente, a melhoria das condições de vida das populações. A reforma da frota pesqueira e a sua modernização contribuirá, certamente, para melhores resultados nesta área, até porque o mar está sempre por perto e a diversidade e quantidade de fauna marítima é apreciável. Em muitos locais a pesca é

ainda artesanal, exigindo-se uma rápida intervenção neste sector. O turismo, em fase de franco desenvolvimento, poderá vir a ser a “chave” fundamental para inverter o *status quo* contextual, que já tem raízes desde que Cabo Verde passou a ser habitado. Muito há por explorar, muitas regiões são ainda virgens relativamente à actividade turística, sendo urgente romper com as políticas do passado de aceitação e resignação das condições naturais desfavoráveis, fruto de um destino, previamente determinado.

Quando Cabo Verde foi descoberto, pensou-se imediatamente em explorar os recursos que a terra poderia dar em benefício da Coroa portuguesa. Como se sabe, as riquezas apetecidas pelos países europeus eram as terras produtivas, o comércio dos mais diversos produtos desejados pelas cortes do antigo continente, as especiarias, o ouro, etc. Ora, cedo o poder de Lisboa se apercebeu que o Arquipélago não oferecia nada disso. A agricultura de subsistência desenvolveu-se e poucos eram os produtos que vinham das ilhas para Portugal. O que parecia ter algum interesse era a situação estratégica da região, situada na rota para o Brasil. O desinteresse e abandono prematuro de Cabo Verde foi um facto e as populações “*desde muito cedo (...) ficaram entregues a si próprias. Resolvendo por si problemas de vária ordem: de comércio, de cultivo da terra, de defesa contra a pirataria, de fixação e de criação de núcleos populacionais no interior das ilhas*”.<sup>20</sup> O investimento do continente era irrisório e esta situação permaneceu assim ao longo dos séculos. Devido à falta de recursos, o continente ainda procurou aproveitar os campos de pasto para a criação de gado e as potencialidades do porto da Ribeira Grande, em Santiago e a baía do Porto Grande, no Mindelo, São Vicente, que se mostravam muito atractivos, não só para os portugueses, como também eram cobiçados pelos estrangeiros. O Porto Grande, apesar de sediado em São Vicente, veio a tornar-se um marco fundamental no desenvolvimento da economia da ilha, mas também de todo o Arquipélago, desde os primórdios da ocupação colonial até aos nossos dias. À volta dele se veio a concentrar toda uma actividade lucrativa, beneficiando toda a região. No século XVII, o porto foi recorrentemente ocupado por piratas e corsários, ficando o poder colonial de mãos atadas, incapaz de evitar que tal sucedesse. Em 1624, foi a vez da armada holandesa dominar o porto como o intuito de atacar terras brasileiras. Para a Coroa portuguesa, era absolutamente necessário que o povoamento do Mindelo se fizesse o mais célere possível, para evitar que o porto caísse

---

<sup>20</sup> G.M., “A Mestiçagem: seu papel na formação da sociedade caboverdiana”, in revista *Claridade*, nº 9, São Vicente, editor Joaquim Tolentino, Propriedade do grupo “Claridade”, composto e impresso na Sociedade de Tipografia e Publicidade, Lda, Dezembro de 1960, p. 11.

em mãos adversas aos interesses dos portugueses. Porém, só em 1795 chegam os primeiros colonos, tendo constituído a Aldeia de Nossa Senhora da Luz. Em 1819, os portugueses, impressionados com as potencialidades do Porto Grande, investem novamente no povoamento, sendo a povoação rebaptizada de Leopoldina. Em 1838, propõe-se que a capital de Cabo Verde deixe de ser a Praia e passe para a ilha de São Vicente, não obstante, esta situação nunca foi concretizada. Neste ano, a companhia Inglesa *East India* estabeleceu-se em São Vicente e criou o primeiro depósito de carvão. Mas o grande incremento da introdução do carvão deu-se em 1850, quando a *Royal Mail Steam Packet* inicia a instalação de depósitos de carvão para o abastecimento da navegação. O progresso estala com a adjuvante da constituição da região como concelho, da edificação da alfândega, do fim da escravatura, com a isenção de pagamentos de direitos de materiais para a elaboração de edifícios, da adesão de muitas pessoas que acorriam ao Porto Grande em busca de uma actividade remunerada. Dá-se lugar a algum desenvolvimento. O porto alberga cada vez mais trabalhadores que labutam em todas as actividades ligadas à navegação e que necessita de cada vez mais funcionários. Contudo, a febre de 1861 tira muitas vidas humanas e a mão-de-obra passa a escassear. Entretanto, o Mindelo é elevado a vila e constrói-se um fortim para o proteger. Após a febre, o Mindelo vai recuperando e muitos cabo-verdianos migram de outras ilhas e procuram ocupação no Porto Grande, fixando-se no Mindelo. Nessa altura, dá-se um grande surto de desenvolvimento com um grande número de navios a reabastecerem-se no porto de Mindelo, concentrando este um grande número de depósitos de carvão ingleses. O Porto Grande teve o seu esplendor em pleno até ao ano de 1890, altura em que entrou em decréscimo. O porto passa a ser menos procurado, provocando a quebra de rendimentos fiscais e a diminuição de empregos, enfraquecimento dos ganhos dos comerciantes fornecedores de bens de consumo, o desemprego e o volume de compras. A fome abate-se na ilha e, em 1891, uma multidão reúne-se nos Passos do Concelho exigindo medidas. O porto não conseguiria nunca mais ter o esplendor desses anos passados. Apesar disso, ele foi revitalizado e, durante os anos que se sucederam teve picos de actividade alterando com períodos de pouco rendimento. Nos dias de hoje, ele ganhou uma nova vida e tem sido o ponto principal de entrada de importações para Cabo Verde.

A razão pela qual nos referimos ao Porto Grande neste contexto, prende-se com a importância que ele teve e tem ainda hoje para toda a economia de Cabo Verde. Ao longo dos anos, a economia do Arquipélago girou em torno do porto, desprezando outros sectores que poderiam vir a ser considerados como importantes como foi o caso do turismo. A seca e a aridez dos solos, deixou de parte, erroneamente a ideia de investimento turístico, numa perspectiva tradicional. A edificação de infra-estruturas numa região com poucos recursos e com falta de um bem tão essencial como a água revelava-se de um dispêndio astronómico e com pouca possibilidade de êxito. Só depois de 1975, com a independência, ficando o arquipélago da estrita responsabilidade dos cabo-verdianos, entregue a si próprio, se começa a equacionar a possibilidade de se pensar em Cabo Verde como destino turístico. Procurando-se aliviar da dependência do estrangeiro, os novos governantes pensaram nas potencialidades do arquipélago e chegaram à conclusão de que o turismo poderia ser uma via a equacionar para o desenvolvimento do território. As ilhas tinham sol, praias interessantes, uma grande riqueza submarina e esses elementos poderiam vir a tornar-se um chamariz e trazer às ilhas uma grande quantidade de turistas e, conseqüentemente, muitas divisas. Mas, para tornar viável este objectivo era fundamental erguer as infra-estruturas necessárias e investir capital na área. Talvez por isso, pelo facto de Cabo Verde ser um país pobre, mas também por ser uma actividade pioneira no arquipélago, por não possuírem os meios e quadros técnicos adequados e também pela falta de experiência no sector, o investimento só começou a fazer-se alguns anos depois da independência. E foi a ilha do Sal que a aventura se iniciou. Apesar do empenho e determinação dos governantes na implementação deste sector na ilha, hoje, o exemplo do Sal é apresentado como um processo a não seguir, sendo apontadas outras vias para o desenvolvimento turístico. O investimento publicitário e uma literatura de *marketing* correcta possibilitou que o destino Sal fosse equacionado por muitos turistas que começaram a visitar a ilha. O desenvolvimento, em termos de edificação de infra-estruturas e investimento de capital foi grande, não obstante, incorrecto, na medida em que não esteve de acordo com o que julgamos ser o modelo de turismo adequado para o arquipélago de Cabo Verde, ou seja, o modelo de turismo sustentável, a nosso ver, factor de desenvolvimento das pequenas economias insulares (vd. Ferreira, ES, 2009). Apostando grandemente no turismo tradicional, direccionado somente para as vertentes balneares de sol e praia, o Sal foi sujeito a uma sobreconstrução de edifícios hoteleiros, desrespeitando e até prejudicando o meio ambiente envolvente. A título de informação, podemos afirmar que cerca de

60% dos hotéis existentes no Arquipélago estão concentrados na ilha do Sal, seguindo-se indiscriminadamente uns aos outros ao longo da orla costeira. Segundo o Professor Eduardo Sarmiento Ferreira (Ferreira, 2009), esta situação não é de todo positiva para Cabo Verde, ficando de parte critérios de qualidade, de desgaste de imagem e não aproveitamento de outros recursos que transmitam uma ideia da idiossincrasia do povo da ilha do Sal ao turista. Tem existindo uma política de massificação do turismo na ilha, com as consequências negativas que daí advêm. *“Porém, o aumento dos centros turísticos, que implica a presença de um número acrescido de pessoas durante determinadas épocas do ano, em especial durante os meses de Verão, tem gerado diversos efeitos ambientais, traduzidos em modificações da paisagem, impactes ecológicos cumulativos, elevado consumo energético e de outros recursos. Por outro lado, ao afectarem o produto turístico, estes problemas contribuem, sob o ponto de vista de custo-benefício económico, para uma substancial redução do benefício líquido da actividade turística, uma vez que é a existência de recursos naturais e culturais preservados que condiciona o potencial interesse turístico de uma região.”*<sup>21</sup>

Para Eduardo Sarmiento Ferreira (Ferreira, 2009), era importante o implemento de novas iniciativas de diversificação turística, nomeadamente, a exploração de elementos característicos da região de grande interesse, descentralizando a ideia enraizada de uma aposta somente na vertente sol/mar. Se se continuar a investir nesta dicotomia, o Sal corre o risco de se descaracterizar do ponto de vista cultural, tornando-se um destino igual a qualquer outro existente neste Mundo fora. O relevo da ilha, a irregularidade do solo convida à aventura e a Natureza esconde uma grande beleza a explorar, a comida típica, a música, a vida e as características do povoamento, por exemplo na vila de Espargos, a visita às salinas, à Buracona, são aspectos que poderiam ser introduzidos para se conseguir um turismo caracterizado pela diversidade.

Hoje, a aposta faz-se no turismo sustentável e a expectativa dos benefícios do desenvolvimento turístico em outras ilhas quase virgens nesta área é algo que estimula as autoridades a continuarem na senda da implementação desta actividade com uma saída para o incremento da produção de maior riqueza e melhores condições sociais e de vida para as populações de Cabo Verde.

---

<sup>21</sup> Relatório do Estado do Ambiente 1999 — Turismo, <http://www.iamambiente.pt/rea99/docs/45turism.pdf>

Na opinião de *Swarbrooke (1999)*, o conceito de turismo sustentável sofreu uma evolução no mundo em mutação. Por esse motivo, não se deve optar por conceitos rígidos nem no campo do turismo, nem em qualquer outra área que sofra a acção do tempo e que esteja ligada ao comportamento humano. Já os filósofos da Antiguidade Clássica afirmavam que “*O Homem não se pode banhar duas vezes na mesma água*”<sup>22</sup> sublinhando a ideia de que tudo está em constante movimento. Assim, o que pode ser uma verdade irrefutável hoje pode não ter razão de ser amanhã. Da mesma maneira, o conceito de sustentabilidade para o autor não deve tomar uma forma empedernida e é importante que se adapte às exigências das alterações contextuais ao longo do tempo. Só há vinte anos é que se começou a usar a expressão “desenvolvimento sustentável”, mas, apesar disso, as ideias inerentes já tinham sido alvo de planificação em várias situações. A ideia de “desenvolvimento sustentável” terá partido da divergência entre crescimento económico e a protecção do ambiente. Para *Hardy e Beenton (2001)*, crescimento económico não deve ser sinónimo de desrespeito pelo ambiente e daí existir toda a pertinência de se promover o progresso com preocupações ambientais. A actividade turística não deve parar no tempo, ser uma situação momentânea, mas deve permitir que as gerações futuras usufruam da riqueza produzida pelo turismo.

No princípio do conceito de desenvolvimento sustentável, apenas se centrava em aspectos ligados essencialmente ao ambiente e aos recursos naturais, só mais tarde é que se alargou às preocupações sócio económicas e culturais.

### **Algumas ideias contributivas para o desenvolvimento turístico de Cabo Verde**

Como temos afirmado, a indústria do turismo tem ganhado um peso cada vez maior na economia do arquipélago de Cabo Verde. Devido à importância que o desenvolvimento deste sector tem no contexto das ilhas, urge explorar novas alternativas para incremento turístico. É importante sublinhar que a diversidade da oferta irá possibilitar um aumento da actividade e das receitas, sendo esta uma ideia aceite no meio.

---

<sup>22</sup> A autoria desta frase é atribuída ao filósofo grego Heraclito.

Tendo em conta as características das ilhas, consideramos pertinente a exploração do ecoturismo, uma vez que pensamos que poderá acrescentar um maior valor para este sector. Seria uma aposta interessante na medida em que, este tipo de turismo envolve uma dinâmica activa entre os turistas visitantes, a comunidade que os recebe (não importando se tem forte ou fraco poder económico), o meio ambiente, os usos e costumes da região, a sua cultura, gastronomia, música, folclore, etc. Deste modo, o desenvolvimento local pode beneficiar grandemente com o ecoturismo, pois estabelece uma relação dinâmica e interactiva, incrementando o crescimento de certas actividades, como o artesanato, promovendo empregos na área dos serviços, aumento o nível de exigência em termos de qualidade, abrindo caminho à criatividade e originalidade, intensificando a ideia de que o que é nacional é bom, pois é apreciado pelos visitantes, valorizando a cultura, uso e costumes próprios da região, implementando a construção e as infra-estruturas que garantam o êxito das iniciativas em prol do alargamento turístico. O ecoturismo permitirá a actualização dos elementos importantes do contexto local, desde as indústrias ou actividades económicas que vigoram na zona, à fauna e flora, às pessoas e ao meio. Cabo Verde é uma região bastante rica do ponto de vista cultural e tem peculiaridades regionais que podem ser analisadas e aproveitadas. Para haver sustentabilidade é necessário que as autoridades respeitem as características próprias da região, não só em termos paisagísticos e do ecossistema, mas também os seus valores culturais, façam a exploração das suas potencialidades e beleza e não interfiram no sistema de relações entre os diversos elementos que o compõem, sob pena de se pôr em risco os seus elementos identificadores e a região perder o seu poder de atracção que impele as pessoas a a visitarem, com consequências subjacentes não só para a economia como para as pessoas, fauna e flora que nela vivem. Esta situação seria o desvirtuamento da finalidade do ecoturismo pois poria em risco o bem-estar das populações, o meio e a cultura. O turismo sustentável em Cabo Verde tem toda a razão de ser, pois em pequenas regiões poderá representar a força motriz da economia e, por isso, o seu incremento em termos mundiais é grande.

A força dos tocadores de música, por exemplo, junto ao sopé de Chã das Caldeiras, executantes de rabeca, de violão, de cavaquinho e de récorréco, o vinho do Fogo, o cultivo do feijão, da mandioca, do milho na achada da Furna, as macieiras e as romãzeiras plantadas na lava dos vulcões, a pesca de subsistência de garoupas, moreias,



esmoreal, cavalas e as tarefas de extracção de sal na ilha do Maio, as velhas peças de artilharia de São Nicolau, os contrastes montanhosos e vulcânicos da mesma ilha com os seus vales profundos e verdejantes, os excepcionais vinhos de São Vicente, a beleza que encerra uma ilha deserta (Santa Luzia), a hospitalidade das gentes de Santiago, todos eles são objecto de interesse que despertam o visitante e que ganham importância numa perspectiva de turismo local. Enfim, as pequenas coisas que são a base da identidade única de um povo, de uma região, de uma cultura.

As Zonas de Desenvolvimento Turístico Integrado (ZDTIs) necessitam que um conjunto de medidas políticas seja implementado para que a actividade turística floresça em pleno.

**PALAVRAS-CHAVE:** Potencial turístico, envolvimento, actividades económicas, oportunidades de negócio, actividade aglutinadora, compatibilização, desenvolvimento turístico, desenvolvimento ambiental, desenvolvimento turístico sustentado, novas iniciativas, diversificação turística, ecoturismo.

### **Em jeito de conclusão**

Cabo Verde é um arquipélago que ao longo dos séculos foi considerado como uma região sem poder económico, devido à sua aridez, falta de chuvas e infertilidade dos solos. A visão economicista do passado assim o determinou. Só a sua posição estratégica e os portos do Mindelo e da Ribeira Grande eram considerados uma mais-valia. Com o *boom* turístico internacional, com a independência deste país, as autoridades têm olhado para o turismo como uma possibilidade de desenvolvimento do Arquipélago.

A história de Cabo Verde mostra-nos que desde muito cedo a potência colonial se frustrou com as potencialidades das ilhas. O fraco desenvolvimento agrícola foi um forte sinal e daí o tardio povoamento. De facto, os maiores pólos de concentração

humana e de poder económico era à volta dos referidos portos. Cedo estes foram notados pelas potências coloniais que necessitavam de dominar um local tão privilegiado e não se coibiram de o atacar por diversas vezes. A necessidade de os preservar, fez com que se concentrassem esforços de defesa, tendo sido erigidas fortalezas e trazidos canhões apontados para o horizonte. Pouco se desenvolveu o Arquipélago e muita fome assaltou as populações, formadas pelo caldeamento de escravos vindos dos mais diversos destinos africanos e colonos (esmagadoramente portugueses, mas também genoveses e de outros países europeus). A história do estabelecimento das populações é uma narração épica, uma vez que as condições adversas foram muitas, como o clima, infertilidade do solo, mas também o desenraizamento dos povoadores, o afastamento das suas famílias, das suas origens, da sua cultura e dos seus costumes. A cultura e a sociedade cabo-verdiana foram-se construindo desta manta de retalhos, ganhando a sua identidade cultural.

O turismo em Cabo Verde começou a ser pensado depois da independência como alternativa viável ao caminho determinado para a região pelo império colonial português. Apesar das insuficiências naturais que marcam o Arquipélago, identificaram-se locais propícios ao turismo, tendo as autoridades implementado estratégias de desenvolvimento neste campo. Cedo se verificou que era uma aposta acertada, tendo a ilha do Sal ganhado um estatuto de destaque no seio do turismo cabo-verdiano. No entanto, este tipo de turismo tornou-se uma actividade de massas, construindo-se aleatoriamente, desrespeitando os locais onde se estabelecia, prejudicando a harmonia do ecossistema. E, actualmente, as autoridades cabo-verdianas ponderam o incremento de novas tipologias de turismo, procurando promover uma actividade que privilegie o desenvolvimento local, o ambiente, a cultura e as populações. O Maio e a Boavista enquadram-se bem no que se pretende realizar, mas Santiago também está contemplado para que se efectue um turismo alternativo ao modelo estabelecido no Sal.

## Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário

Através de uma possível definição de Mercado, podemos admitir que é o arranjo pelo qual compradores e vendedores de um bem interagem para determinar o Preço e a Quantidade transaccionada.

Como principais Intervenientes no Mercado Imobiliário temos: promotores, clientes, projectistas, entidades licenciadoras, construtores, entidades bancárias e empresas de mediação.

A promoção imobiliária é uma actividade multidisciplinar por excelência, temos áreas como:

- economia urbana ( análise do mercado dos espaços, tendências demográficas, o terreno como matéria prima de base )
- arquitectura e engenharia
- legislação e política
- economia financeira ( estudos de viabilidade, mercados de capitais )

O mercado imobiliário aos olhos dos potenciais investidores pode ser atractivo e não atractivo, representado pelo seguinte quadro:

ATRATIVO	NÃO ATRATIVO
<ul style="list-style-type: none"><li>• Presumível baixa correlação com acções e obrigações</li><li>• Boa cobertura de risco contra a inflacção</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reduzida liquidez</li><li>• Elevados custos de transacção</li><li>• Pouca informação fidedigna sobre transacções</li></ul>

Nos Mercados Maduros existe um nível de transparência de informação e tratamento de dados estatísticos cuidados, Cabo Verde, necessita de evoluir neste sentido e permitir o acesso a relatórios, diagnósticos e bases de dados, relativos ao mercado imobiliário e seu posicionamento, comparativo com outros países. Um mercado mais estudado, tendencialmente, é um mercado mais dinâmico.

A distribuição por regime de ocupação está ligada ao rendimento, à idade, à riqueza ( ponderação da decisão entre compra e arrendamento ).

Em Santiago, o mercado de arrendamento é praticamente inexistente, efectuei imensas pesquisas e poucos são os imóveis que existem por arrendar e por norma os valores não são competitivos, tendo em conta as condições de habitabilidade dos imóveis.

Deveria ser criada uma política de arrendamento, seria mais um factor para que o desenvolvimento imobiliário fosse conseguido, a interligação dos mercados entre a compra, investidores, arrendamento, é fundamental, neste momento de conjuntura dos mercados internacionais.

Por outro lado, existe uma questão que foi ainda pouco abordada que se prende com a Qualidade na perspectiva técnica e na óptica do consumidor. Não basta criar imagens virtuais de empreendimentos que fazem a promoção dos empreendimentos em: 3d's, filmes com animação, sites, outdoor's, folhetos, entrevistas, entre outros. Hoje em dia o investidor não compra em planta, vai ao local anunciado ver exactamente o que se passa e não confia apenas numa criação de layout muito atractiva. O que sucedeu comigo quando fiz pesquisa imobiliária para a empresa onde colaboro foi a chegada ao local dos empreendimentos significar uma enorme desilusão. Ora, isto não pode suceder, de forma nenhuma. Ter a sensação de tudo o que está anunciado, não passa de mera virtualidade.

Sem falar claro está, na Qualidade na óptica do teor técnico impresso a cada obra em curso.

Os projectos imobiliários tem uma duração longa e quanto maior a sua dimensão poderão correr o risco de percorrer diferentes fases juntamente com a evolução da economia, se em tempos os ciclos e conta ciclos eram mais ou menos previsíveis, hoje tornou se de todo improvável de adivinhar o que o futuro nos reserva, portanto, muitos deles foram deixados ao acaso e outros nem chegaram a começar, embora tivessem existido muitos investimentos antes do arranque ( aquisição de terreno, projectos, publicidade, custos financeiros, etc ), por certo muitos deles representarão uma lição de como devem ser acautelados no futuro projectos de tamanha natureza.

**PALAVRAS-CHAVE:** Mercado, Intervenientes, actividade multidisciplinar, interligação, Qualidade

### **Bibliografia de apoio ao capítulo III**

- ✧ Barbosa, R. A. (1991). *No ritmo dos tantãs*; antologia poética dos países africanos de língua portuguesa. Brasília. Thesaurus, p. 165.
- ✧ Costa, F. L. (1996). *Notas Gerais de Geografia Física das Ilhas rasas do Arquipélago de Cabo Verde. Garcia de Orta*. Lisboa. Série Geografia.
- ✧ Jafari, J. 2000, Enciclopédia del Turismo, Routledge, Londres
- ✧ Martins, O. (1973). *Gritarei, Berrarei, Matarei, Nao Vou para Pasárgada - 100 poemas*. Edições Anti-Evasão.
- ✧ Milani, C. R. S. & Droulers, M. (2002) *Desenvolvimento local e Turismo em Tarrafal – Cabo Verde*, Unesco.
- ✧ Ribeiro, O. (Julho, 1962). “Primórdios da Ocupação das Ilhas de Cabo Verde”, in *Studia*, Vol. X.

### **Legislação e Dados**

- ✧ Dados do INE de Cabo Verde e de Santiago
- ✧ Lei de base do Desenvolvimento Turístico
- ✧ Lei de utilidade Turística
- ✧ Fundo de Desenvolvimento do Turismo

## **Outros**

- ✂ Amaro Naves Laia, 2006, Economia e Desenvolvimento Imobiliário, Introdução ao Investimento e Promoção Imobiliária
- ✂ Documentação proveniente de artigos publicados, revistas, estudos existentes de Cabo Verde e da Ilha de Santiago
- ✂ Documentação recolhida localmente na Ilha de Santiago, através de contacto directo com os intervenientes e operadores
- ✂ Investigação em Turismo, Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo, Ciclo de debates 2000
- ✂ Sandra Calixto, 2006, Trabalho de Mercados Imobiliários, Mestrado em Desenvolvimento Imobiliário, Faculdade de Arquitectura
- ✂ Visita à Ilha do Sal em Agosto de 2008, por 10 dias, com recolha de informação de âmbito turístico e prospecção imobiliária

## **Infografia de apoio ao capítulo**

### **Sites**

- Accommodation in Santiago – Cape Vert Hotel, Pension Bed and Breakfast. <http://www.bela-vista.net/accommodation-Santiago-e.aspx>. Acedido em 04/05/2010
- Anúncio Imobiliário: Aluguel e vendas de casas , apartamentos, mansões, terrenos. Procuo, vendo imóvel – Realigro Real Estate. <http://pt.realigro.com>. Acedido em 19/10/2009

- BCA. Banco Comercial do Atlântico. [www.bca.cv](http://www.bca.cv). Acedido em 03/02/2010
- BCV – Banco de Cabo Verde. [www.bcv.cv](http://www.bcv.cv). Acedido em 08/08/2009 Ministério das Finanças, República de Cabo Verde. [www.minfin.cv](http://www.minfin.cv). Acedido em 03/02/2010
- Câmara do Comércio, Indústria e Turismo Portugal/Cabo Verde. [www.portugalcaboverde.com](http://www.portugalcaboverde.com). Acedido em 07/07/2009
- Gabinohome Aluguer apartamento Venda casa alugar quarto. [www.gabinohome.com](http://www.gabinohome.com). Acedido em 04/03/2010
- Home I Deutsche Welle. [www.dw-world.de](http://www.dw-world.de). Acedido em 04/08/2009
- News I English. [www.voanews.com](http://www.voanews.com). Acedido em 01/05/201
- Opção Turismo – O primeiro jornal online diário para profissionais do turismo. [www.opcaoturismo.com](http://www.opcaoturismo.com). Acedido em 05/11/2010
- Página Oficial do Governo. [www.governo.cv](http://www.governo.cv). Acedido em 05/12/2009  
[www.parlamento.cv](http://www.parlamento.cv)
- Portal do Sistema Estatístico Nacional. Dados do INE de Cabo Verde e Santiago. [www.ine.cv](http://www.ine.cv). Acedido em 04/08/2009
- Presidência da República de Cabo Verde. [www.presidencia-republica.cv](http://www.presidencia-republica.cv). Acedido em 30/03/2010
- [www.imorcv.com](http://www.imorcv.com). Acedido em 21/10/2010
- Publicar Resumos, Textos, Monografias I Web-Artigos.com. [www.webartigos.com](http://www.webartigos.com). Acedido em 27/03/2010

- Liberal online.  
[www.liberal.sapo.cv](http://www.liberal.sapo.cv). Acedido em 28/02/2010
- Site Áreas Protegidas.  
[http://www.areasprotegidas.cv/index.php?option=com\\_content&task=view&id=55&Itemid=44](http://www.areasprotegidas.cv/index.php?option=com_content&task=view&id=55&Itemid=44). Acedido em 10/02/2010
- [www.casa.sapo.cv](http://www.casa.sapo.cv). Acedido em 20/02/2010
- [www.caboverde.com](http://www.caboverde.com)

### **Blogues**

- Turismo e desenvolvimento sustentável em ilhas de pequena dimensão I geotur. (22-05-2009). [bloguepessoal.com](http://bloguepessoal.com). <http://geotur.bloguepessoal.com>. Acedido em 12/02/2010

### **Jornais**

- Asemana. (Janeiro 2010). [www.asemana.publ.cv](http://www.asemana.publ.cv). Acedido em 02/12/2010
- Expresso das Ilhas. (2009). [www.expressodasilhas.cv](http://www.expressodasilhas.cv). Acedido em 04/10/2009
- Liberal Cabo Verde. (2009). [www.liberal-caboverde.com](http://www.liberal-caboverde.com). Acedido em 05/11/2009
- VozDiPovo. (2010). [www.vozdipov](http://www.vozdipov). Acedido em 17/02/2010



## CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS E POSSIBILIDADES TURÍSTICAS DA ILHA DE SANTIAGO

Como o enfoque do nosso trabalho é a procura de um modelo de turismo alternativo ao vigente na ilha de Santiago, passemos a apresentar uma breve perspectiva da ilha, tanto do ponto de vista das suas características gerais como do turismo.

## **A Ilha de Santiago**

### **O Turismo na ilha de Santiago**

Em Santiago, a taxa de ocupação média anual é de 70%. Esta situação deve-se ao facto do turismo de negócio estar em franco crescimento nesta ilha. O aumento da capacidade hoteleira tem sido basicamente determinado pelo investimento de privados estrangeiros, de uma forma completamente aleatória e desconcertada. Associado ao turismo, surgem novos produtos e uma dinâmica muito peculiar, na procura de imobiliário, com vista a investimento, quer por parte de mercados externos (Irlanda, países nórdicos, ...), quer por parte da comunidade cabo-verdiana na diáspora.

De notar que o turismo na Ilha de Santiago não está a crescer ao mesmo nível de outras ilhas cabo-verdianas. A maior ilha do arquipélago, onde está sedeadada a capital do País, ainda não possui grandes unidades hoteleiras, tais como as que existem na ilha do Sal. Estas começam a chegar a outras ilhas, como a Boavista e o Maio. Há que tirar vantagens dos recursos existentes nesta ilha, que são inúmeros e podem ser potenciados de forma inovadora e diferenciadora. Santiago possui bonitas paisagens e foi a primeira ilha a ser povoada, aquando da descoberta. Em comparação com as outras ilhas cabo-verdianas, é muito maior e mais populosa. Em termos de extensão, tem uma área de 992 km<sup>2</sup> e possui cerca de metade da população cabo-verdiana que vive no arquipélago (note-se que a maior parte da população cabo-verdiana vive espalhada pelo Mundo e não no Arquipélago). Existe a comida típica, o folclore, a música (com expressões corporais ricas), o desenvolvimento de artes, como o *pano di terra*, etc. No âmbito das manifestações religiosas, o *Colá Sanjon*, procissão que mescla os elementos católicos com os pagãos, provando a simbiose da origem do cabo-verdiano (a mistura entre o europeu e o africano) e reiterando que Santiago é a ilha mais africana de Cabo Verde. Apesar das atracções históricas que a ilha oferece, tem-se privilegiado,

esmagadoramente, o turismo balnear;<sup>23</sup> as vertentes de negócio, histórico/culturais, ambiental/tecnológico, religiosas, de descoberta e exploração da Natureza têm sido preteridas em relação à vertente considerada tradicional, sol e praia, contudo, esta situação tem vindo timidamente e gradualmente a mudar.<sup>24</sup>

Outro tipo de turismo poderia ser implementado, tendo em linha de conta as características do relevo e da natureza da ilha; por exemplo, o interior de Santiago é muito montanhoso, pelo que não seria descabido uma aposta no turismo de montanha. O fundo do mar é muito rico e assim há grandes possibilidades para a prática de caça submarina e mergulho. Tem um relevo díspar que se torna atractivo. A parte oriental contrasta com a ocidental.

### **A cidade da Praia**

É nesta ilha que está sedeada a capital, Praia, a sul da ilha, albergando o centro administrativo, político e económico do Arquipélago e mantendo o estilo colonial nos edifícios, contendo muitos jardins e um calcetamento que lhe confere um charme particular. O centro da cidade é a Praça Alexandre Albuquerque, tendo à sua volta o Tribunal, a Igreja Paroquial e a Câmara Municipal. No final da tarde, as pessoas costumam reunir-se em cafés, ou terraços perto da praça.

---

<sup>23</sup> “O turismo é uma das grandes apostas de Cabo Verde para o desenvolvimento. As alternativas às praias ainda são incipientes - mas a oferta começa a se diversificar aos poucos.”, <http://www.asemana.publ.cv/spip.php?article44060>

<sup>24</sup> “Os residenciais e guesthouse’s da ilha também estão a saber lidar com a crise que afecta o sector turístico e imobiliário a nível mundial. E têm os seus clientes garantidos: Os que não gostam de turismo de massa, preferem hotéis pequenos, de carácter familiar. A aposta também está no turismo interno. Os residenciais e guesthouses e aparthotéis estão a praticar preços mais baixos, para a conquista dos turistas nacionais.”, *Turismo: Boa Vista no auge, Sal em decadência* 10 Agosto 2009, <http://tertuliacrioula.com/2009/09/cidade-da-ribeira-grande-patrimonio-da-humanidade/>



Imagem da Praça Alexandre Albuquerque, Praia, Santiago, Cabo Verde

Trata-se da maior cidade de Cabo Verde. Possui um porto comercial muito importante, por onde passa a exportação de café, cana-de-açúcar e frutas tropicais. Relevante, também, para cidade é a sua indústria pesqueira.

Edifícios interessantes de visitar que oferecem uma perspectiva da história da cidade são: o Palácio Presidencial (século XIX), a antiga Câmara Municipal (estilo clássico), a Igreja de Nossa Senhora da Graça (estilo clássico), o Museu Etnográfico (que nos dá uma imagem dos usos, costumes, comportamento e arte do povo da Praia), o Museu Diogo Gomes ou o Palácio da Assembleia.



Igreja de Nossa Senhora da Graça

Apoiada em planaltos (designados achadas)<sup>25</sup>, com vales circundantes, a Cidade proporciona pontos de fantástica observação alargada da paisagem, como sejam: a Cruz do Papa ou o Miradouro Diogo Gomes.



Ilhéu de S.ª Maria visto do miradouro Diogo Gomes

---

<sup>25</sup> O planalto onde está o centro da cidade é chamado Plateau.

A cidade oferece muitas possibilidades em termos culturais, concentrando uma população diversificada, fruto da migração de populações das outras ilhas, da imigração de estrangeiros e das facilidades dadas por uma rede de transportes para o exterior. A Praia tem um aeroporto internacional inaugurado em 2005 e possui transportes públicos urbanos, para além de um porto muito importante para a cidade. A heterogeneidade da população contribui para a diversidade cultural e a ambição da capital em se tornar uma grande cidade do continente africano traz a possibilidade de escolha que as cidades importantes oferecem aos cidadãos. Assim, há infra-estruturas para manifestações culturais, como salas de espectáculo, museus, locais de diversão, recintos para espectáculos musicais, discotecas, bibliotecas, exposições, arquivos, etc<sup>26</sup>. O Palácio da Cultura, o Museu Etnográfico e o Arquivo Histórico Nacional são exemplos de locais de promoção de cultura.

O sector terciário (administrativo, governação, serviços de saúde e comércio) é o mais importante para a economia da capital, mas o secundário também revela alguma importância (indústria pesqueira, indústrias transformadoras de produtos agrícolas, indústrias de material de construção civil, etc.).

### **Oferta turística**

A cidade da Praia possui um conjunto de unidades hoteleiras criadas para responder às necessidades consequentes do turismo. Este está estruturado tendo em vista a exploração da actividade balnear, onde a componente sol, mar, praias ganha d-lhe sentido. Portanto, o edificar das infra-estruturas na cidade tem como principal objectivo um factor externo que é a procura de praias fora da capital. É certo que as distâncias da cidade às praias é mínima, principalmente para estrangeiros habituados a percorrer longos percursos nos seus extensos países para chegar a um qualquer lugar, que poderá mesmo ser o seu local de trabalho. A ilha é pequena e tudo fica à mão, principalmente para quem estiver munido de um automóvel alugado. A cidade da Praia oferece praticamente quase tudo o que uma cidade africana pode oferecer. Julgamos, contudo, que não tem sido convenientemente explorada, do ponto de vista do turismo. Pensamos que se deve criar um laço mais estreito entre o visitante e o visitado. As infra-

---

<sup>26</sup> Interessante é constatar que em Cabo Verde não há cinemas.

estruturas erguidas estão a tomar um rumo um tanto ou quanto aleatório e esta situação vai contra a ideia que muitos advogam, e que o poder político se tem esforçado por fazer prevalecer, de um turismo sustentável, apoiado na exploração saudável do meio envolvente e não na sua destruição.

## A “Cidade Velha”

Situada no concelho de Ribeira Grande, a 15Km da Praia, na costa de Cabo Verde, a Cidade Velha é um povoamento com grande riqueza histórica e cultural, no passado conhecida como Ribeira Grande. Foi a primeira cidade a ser construída nos trópicos, elevada a património mundial desde 2009, possuindo a igreja mais antiga dos trópicos (referimo-nos à Igreja de Nossa Senhora do Rosário, de estilo manuelino, construída em 1495, razoavelmente preservada, com belos azulejos e com túmulos que merecem a atenção dos visitantes); foi também nesta cidade que se edificou a primeira rua urbanizada, denominada Rua Banana, o primeiro pelourinho foi erigido em 1520 (também de estilo manuelino), a Sé Catedral começou a ser erguida em 1555, mas hoje encontra-se em ruínas, Todos os monumentos que passamos a citar são vestígios conservados da presença portuguesa. Nela foi edificado, em 1590, o Forte Real de São Filipe com o intuito de defender o povoamento de ataques constantes de estrangeiros. Está em bom estado de conservação e tem sofrido intervenções de conservação e restauro por iniciativa do Ministério da Cultura (verifica-se, pois, a preocupação das autoridades em preservar o seu património). Erguido para assinalar a soberania portuguesa e para proteger, no passado, as populações e os bens da cobiça do exterior. *“Do alto das muralhas acanhoadas, tem-se uma ampla vista sobre a antiga povoação e sobre o largo vale”.*<sup>27</sup> Tem uma bela vista sobre o mar e sobre a paisagem que a circunda e donde se pode vislumbrar a ilha do Fogo; no século XVII, nasceu o Convento de São Francisco, mas nos dias que correm está parcialmente destruído. Estes são alguns monumentos históricos que poderão ser motivo de interesse turístico.

---

<sup>27</sup> Revista “Volta ao Mundo”, Maio de 2002, nº 9, p. 80

## Fortaleza Real de São Filipe



## O Tarrafal

O Tarrafal é uma zona de contrastes. A sobriedade da Igreja do Tarrafal e a beleza esfusiante da praia (a melhor de Santiago) opõem-se à página negra da história política materializada pela prisão sedeada na mesma região.

O Tarrafal é uma vila pertencente ao concelho do Tarrafal, em Santiago. A pequena Igreja do Tarrafal é um dos monumentos a visitar nesta histórica região. O Museu da Resistência é considerado como património nacional do Arquipélago, uma vez que fica sedeado no antigo campo de concentração do Tarrafal<sup>28</sup> e simboliza a resistência anti-fascista de vários povos, desde cabo-verdianos, passando por cidadãos de outros países africanos de expressão portuguesa e, inclusivamente, portugueses, opositores ao regime autoritário e colonial de Portugal da altura. O tema do museu é, naturalmente, a história do campo, os presos mais conhecidos, a forma de tortura, a vida no seu interior, etc. É nesta região que se situa a Serra Malagueta. Trata-se de um maciço montanhoso que se situa na parte Norte da ilha de Santiago e ocupa uma área de aproximadamente 774 hectares. A sua altitude é de 1064 metros. Apresenta uma localização estratégica e privilegiada não só para o sector turístico (eco turismo) como também para a educação ambiental e centro de pesquisa e investigação. Integra o Parque

---

<sup>28</sup> "Se Cabo Verde tem no turismo uma das suas principais fontes de renda, uma parte da oferta ainda é desconhecida dos visitantes. Como o Campo de Concentração do Tarrafal, que serviu de prisão primeiro para opositores do regime fascista português sob António Salazar, e depois encarcerou nacionalistas africanos vindos das ex-colónias portuguesas. Como aposta no turismo cultural, o governo quer transformar o chamado "Campo de morte lenta" num museu.", <http://www.asemana.publ.cv/spip.php?article44060>

Natural da Serra da Malagueta, um dos ecossistemas de montanha mais importantes de Cabo Verde, possuidor de um microclima característico e com uma fauna e flora diversificada. É uma área protegida pelo governo cabo-verdiano.



**Serra da Malagueta**

Praias paradisíacas (no Tarrafal existem praias com areia branca, únicas no Arquipélago) têm originado uma maior procura turística.



**Praia do Tarrafal**



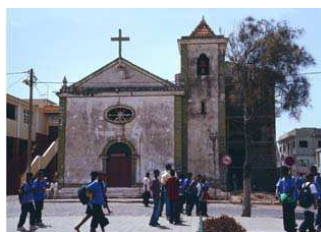
## **O Concelho de Santa Catarina**

### **A cidade da Assomada**

O concelho de Santa Catarina é considerado “o celeiro de Cabo Verde”, devido à confluência de um grande número e diversificado de produtos agrícolas.

A Assomada é a segunda cidade da ilha, e está situada a 65 quilómetros da Praia. Tem um ambiente onde se apercebe a forte mistura entre elementos urbanos e campestres. É uma cidade que está em franco desenvolvimento. Este espaço urbano possui o mais famoso mercado tradicional da ilha de Santiago. Quem chega perto do mercado apercebe-se de uma mescla de cores, de cheiros e de sons ímpar. Há, igualmente, um elevado número de casas que reflectem o domínio colonial. No plano cultural e arquitectónico é importante salientar o museu da Tabanca, pólo dinamizador de exposições, espectáculos e eventos culturais, possuindo um espólio interessante sobre a tabanca.

Ainda em Santa Maria se pode visitar a casa Amílcar Cabral, de grande valor histórico e cultural, onde se projecta realizar o museu dos combatentes. Zona de contrastes, onde está sempre presente a dicotomia cidade/campo, apresenta elementos bem visíveis desse facto, como o Aglomerado Cabeça Carreira, que é um antigo núcleo urbano muito importante, pois da sua observação se podem colher informações preciosas relativas à história de Santiago e dos camponeses desta zona (seria crucial que as autoridades a recuperassem e requalificassem do ponto de vista urbano), Casas dos morgados de Chã de Tanque e de Engenhos, Fábrica de cerâmica das mulheres de Fonte Lima e o oleiro Gracelindo em Cova Barro, a Zona agrícola do Tabugal. O Pico de Antónia 1,394 metros de altitude, é também um local digno de visita.



**Igreja da Assomada**



### **Mercado da Assomada**

### **Concelho de São Lourenço dos Órgãos**

#### **Vila de São Jorge dos Órgãos**

A Vila de São Jorge dos Órgãos situa-se no interior Sul da ilha de Santiago. Ela possui um centro de pesquisa agrícola e um pólo da Universidade de Cabo Verde. É uma região acolhedora, senhora de belas paisagens, muito florida, onde pontificam as buganvílias e um jardim botânico, único no País. Nesta região, produz-se grogue, uma aguardente açucarada que é consumida no Arquipélago, mas também exportada para o exterior. Todo o ano, a população está motivada na organização e consumação de uma festa intitulada Nhu São Jorge, festa de cariz religioso, receptiva não só aos habitantes, como aos forasteiros. O Viveiro do Sarado e a barragem do Poilão, são outros locais de paragem obrigatória.



### **Jardim Botânico**

Todos os edifícios apresentados são do estilo colonial, com um historial muito interessante a vários níveis, permitindo fazer a ponte entre o empreendimento colonial europeu no contexto africano, remetendo para aspectos religiosos, mas também políticos, desde os mais remotos aos de um passado mais recente.

## Eventos culturais em Santiago

Festival da Gâmboa



Festival de Batuko e Funaná



A música corre nas veias dos cabo-verdianos. A cidade da Praia à noite tem outro encanto. Os festivais de música são uma realidade, desde a música mais moderna, até à tradicional. Relativamente à segunda, convém salientar a morna, melodia de saudade com um ritmo semelhante ao do fado. Será o tipo de música com maior expressividade em todo o Arquipélago<sup>29</sup>. O Funaná, o enérgico género musical, característico da ilha de Santiago, e o Batuko, tipo de música ancestral, de ritmo sincopado, tocado, cantado e dançado por mulheres, deixam expressar um ritmo mais célere, que convida a movimentos mais vigorosos de características africanas. Na música para jovens ganhou peso o Kizomba, aliás como em quase todos os países africanos de expressão portuguesa. O “Quintal da Música”, frequentado por tertúlias de artistas, músicos e poetas e a discoteca “Bomba H”, que tem a concorrência de um público muito jovem e extrovertido que se liberta e deixa-se penetrar pelo ritmo frenético do Funaná, são dois, de vários locais, onde se pode ouvir música.

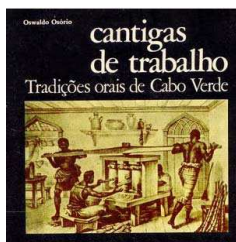
---

<sup>29</sup> Sobre a temática, consultar Martins, Vasco - (1989), *A Música tradicional Cabo-verdiana, I: (a morna)*, Praia : Direcção Geral do Património Cultural, Instituto Cabo-Verdiano do Livro e do Disco.



## Folclore

É um dos elementos apreciados pelos turistas. O folclore é uma manifestação do pensar, sentir e agir de um povo. A tabanca é uma actividade híbrida do folclore de Santiago, com desfiles religiosos e melodias cantadas sem instrumentos. Tem um historial interessante uma vez que, na sua manifestação, mistura elementos cristãos com pagãos de origem africana. Por esse motivo, foi perseguida a sua efectivação pelo poder colonial português, porém, a tabanca resistiu e manteve-se como uma prática tradicional do povo de Santiago.



## Cantigas divinas

Certas expressões rítmicas de oralidade tradicional transitaram de época para época e estão presentes no folclore de Santiago, assim como nas cantigas de trabalho. Os escravos para tornarem o seu trabalho mais suportável, cantavam as suas agruras num ritmo certo, estimulando-os na sua actividade.

## Habitação

Estilo, técnicas e materiais



As habitações tradicionais são pequenas casas típicas de um só piso, normalmente pintadas de branco e com terraço.

## Gastronomia

Pratos típicos



O prato mais típico é a cachupa, presente em todo o Arquipélago. Trata-se de um prato composto por milho, carne diversa (porco, vaca, farinheira, frango, chouriço, toucinho entremeado) couve-portuguesa, batata doce, abóbora, banana verde. A cachupa pobre tem pouco mais do que milho e é a refeição do povo pobre. Porém, outros pratos fazem as delícias da cozinha de Cabo Verde: o cabrito com inhame, cachupa de peixe, lagosta com mancarra, moreia de cebolada, caldo de camarão, salada de lagosta, xerém, bolo de farinha de milho, etc. Os pratos típicos de Santiago são a sopa lorão, a sopa de legumes, feijoada do congo, feijoada de feijão pedra, massa de milho com galinha de terra e xerém, guisado de cabrito com mandioca e batatas, cachupa rica, escabeche, pudim de leite, pudim de queijo, doce de papaia, doce de coco.

## Artesanato



O artesanato tem expressividade na cultura cabo-verdiana, onde se salientam a tecelagem e a cerâmica. A função do objecto produzido é de utensílio, mas também para decoração. O artesanato tem chamado a atenção dos turistas que vêm nele a verdadeira cultura das gentes da terra. A sua procura por parte dos visitantes tem permitido que muitas famílias subsistam, através da comercialização dos artigos. Na ilha de Santiago, ganha destaque o artesanato de panos e vestidos. S. Domingos é a localidade conhecida como o centro de artesanato de Santiago. Relativamente à cerâmica, podemos salientar o artesanato de Fonte de Lima, na freguesia de Santa Catarina. Já teve grande valor do ponto de vista económico, mas, nos dias de hoje, está reduzido a poucas famílias que se limitam à produção dos utensílios que têm maior valor turístico.



## Produção de Grogue

Trata-se de uma bebida alcoólica quente, cujos constituintes são: rum, água e açúcar. Nas ilhas cabo-verdianas, o grogue é a aguardente de cana-de-açúcar. Tem uma variante denominada *ponche*. A grogue é preparada através de métodos artesanais. As duas ilhas que mais produzem grogue é Santo Antão e Santiago. O grogue é também exportado.

## **Alguns locais a visitar na ilha de Santiago**



### **O mercado**

Situado na cidade da Praia, o mercado é um local muito interessante para visitar, misturando o pitoresco e o comércio, reflectindo a cultura de um país em actividade. É no *Plateau* que ele está instalado, estando aberto todos os dias. Por lá passam os legumes e as frutas frescas, mas também a carne, o peixe, especiarias, os doces e outros produtos alimentícios. O colorido, os trajes, em que se destaca o lenço na cabeça das vendedeiras, os objectos, deixam pulsar um clima fortemente africano.



### **A Praia**

Apesar de não possuírem praias tão belas como as da Boavista ou do Sal, as praias da ilha de Santiago são atractivas e visitadas por turistas, destacando-se as do Tarrafal.



### **Paisagens naturais**

Na ilha de Santiago podemos encontrar paisagens interessantes, tais como as existentes no Parque Natural da Malagueta.



### **Barragem-do-poila**

Barragem do Poilão. Nova atracção turística de Santiago. Local de peregrinação ao Deus da Água.



### **Actividades piscatórias**

Rodeada de água por todos os lados, a actividade piscatória tem alguma expressividade na ilha.

**PALAVRAS-CHAVE:** Diversidade paisagística; edificios históricos; gastronomia; música; hospitalidade; folclore; paisagens naturais; artesanato; eventos culturais.



## **Em jeito de conclusão**

O turismo é uma actividade que está a crescer na ilha de Santiago, onde o sector terciário é o mais representativo. Apesar de ser a ilha mais importante do Arquipélago, onde está sedeada a capital, ainda não possui grandes unidades hoteleiras (se bem que estas estejam a ser implementadas e haja planeamento para se construir em força as infra-estruturas necessárias). Porém, tem-se construído, de forma um tanto ou quanto aleatória, contrariando a ideia instituída pelas autoridades e teorizadores neste campo, da importância de fomentar uma actividade turística sustentável.

Santiago apresenta um relevo diversificado e uma natureza heterogénea, situação que pode ser explorada a favor do turismo sustentável em múltiplos campos, desde os desportos radicais, aos náuticos, passando pelo montanhismo, caminhadas e outros, mas também possui locais completamente distintos na sua caracterização que proporcionam o pitoresco e o tradicional, um aroma africano, mas ao mesmo tempo a presença forte europeia, a dicotomia entre o deserto e a natureza exuberante, entre o moderno e urbano e o genuíno e rural, o estilo à maneira de África e características arquitectónicas coloniais e europeias, a pasta italiana e a cachupa, a melodias europeias e a morna, num puzzle caracterizado pela diversidade e harmonia, pela separação e união.

Todos estes elementos preconizam a viabilidade de pôr em prática um turismo assente no aproveitamento dos recursos que a ilha detém, de uma maneira planeada e equilibrada, de respeito pela Natureza e pelas populações, engendrando-se a possibilidade de vir a nascer um novo modelo turístico para Santiago.

## **Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário**

A crise económica que se faz sentir leva a que todos tenhamos de achar soluções para a contornar e tentar ultrapassar. As empresas tem de acompanhar a evolução, apresentando produtos inovadores e a preços mais baixos e competitivos. É um desafio que tem de ser vencido.

O Futuro do mercado imobiliário deverá passar por novas formas de ocupar o espaço, na renovação, reabilitação, na re-promoção de projectos existentes, na redescoberta de novas ideias e conceitos e na relação entre economia, cultura e território urbano.

Cada vez mais, o futuro do imobiliário passará pela questão da Globalização e pela percepção do que é o produto e como ele pode corresponder às expectativas de um mercado potencial que não se extingue nas fronteiras de cada país.

O Turismo Residencial, por exemplo, integra empreendimentos de alojamento, infra estruturas e serviços de apoio, serviços de entretenimento e lazer, todos eles motivadores da fixação de residentes e incentivadores da permanência de estrangeiros em território nacional.

O investimento imobiliário no turismo residencial pode ser utilizado como local de férias, para estadias de longa duração, com o objectivo de vir a constituir-se como local de habitação permanente ou até como investimento gerador de rendimento, advindo, por hipótese de arrendamento a terceiros.

É imprescindível a criação de modelos de oferta com um quadro regulamentar turístico para o sector imobiliário residencial, com enquadramento urbanístico e uma gestão territorial integrada, onde a conjugação de factores podem influenciar a competitividade do sector ( ex: fiscalidade ), principalmente, porque a concorrência cresce, a imitabilidade é fácil de existir e a procura está tendencialmente decresce.

É necessário aprimorar permanentemente a visão estratégica para o sector imobiliário, através de estudos e planos, com vista a melhorar continuamente a dinâmica deste mercado.

No entanto, nunca devemos esquecer a componente da sustentabilidade, por forma a ir de encontro às necessidades das gerações presentes sem comprometer a capacidade de desenvolvimento próprio das gerações futuras. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Miguel Pires Amado, Planeamento Urbano Sustentável, pág: 38

Em Abril de 2010, o Governo lançou um prémio de inovação no domínio da Habitação, este prémio é uma iniciativa que visa incentivar e promover a pesquisa em tudo quanto diga respeito à promoção da habitação em Cabo Verde, tendo em conta os princípios da sustentabilidade ambiental, custos controlados, equidade e conforto.

Além disso, o prémio tem ainda como propósito de estimular a pesquisa e a inovação nos domínios da construção civil e da promoção do acesso à habitação, e o empreendedorismo em domínios pertinentes para o desenvolvimento do sector habitacional.

Em minha opinião Cabo Verde, devia investir mais na promoção do País, pelo menos considero muito insuficientes as notícias, as reportagens, os convites à visita, os detalhes que devem ser referenciados e as imagens que apelem à curiosidade de visitar, não estão patentes, quer da publicidade que tem em vista fomentar a visita de turistas, quer da que tenciona atrair investimento.

Aqui em Portugal apenas se vêem resumos de Promoções de Viagens ( tudo incluído ) e visitas de Estado entre governantes.

Criar alguma dinâmica no desenvolvimento imobiliário do País, passará também por uma campanha de Imagem, de Marketing bem estruturada.

Através da divulgação, despertar a curiosidade. Hoje em dia, feliz ou infelizmente as ferramentas de marketing são absolutamente necessárias para que o publico alvo tome conhecimento de mais este ou daquele factor que lhe pode interessar no imediato ou num futuro próximo.

A marca de um País traduz um posicionamento.

Ligado ao conceito de uma Marca (conjunto de valores intrinsecamente correlacionados ) está o logótipo, o slogan e as mensagens motivadoras.

Investir nesta área, é importante. Embora tenha custos avultados, deverão ser equacionadas as melhores formas de promover e divulgar o País lindíssimo que é Cabo Verde.

**PALAVRAS-CHAVE:** evolução, criação de modelos, inovação, investimento, marca

## **Bibliografia de apoio ao capítulo IV**

- ✕ Desenvolvimento local e Turismo em Tarrafal – Cabo Verde, Carlos R. S. Milani, com a participação de Martine Droulers, Unesco, 2002
- ✕ Direcção Geral do Património Cultural,
- ✕ Diversificação da oferta turística na Ilha de Santiago. Aproximação às perspectivas de desportos e actividades náuticas. Wlodzimierz J. Szymaniak, Universidade Jean Piaget de Cabo Verde.
- ✕ Espírito Santo Research, Republica de Cabo Verde, Oportunidades de Negócio no Sector Imobiliário, Maio 2007,
- ✕ Infra estruturação Turística e Desenvolvimento Regional, José Luis Mascarenhas Monteiro, ( 2006 )
- ✕ Instituto Cabo-Verdiano do Livro e do Disco,
- ✕ Martins, Vasco ( 1989 ), A Música tradicional Cabo-Verdiana,
- ✕ Miguel Pires Amado, Planeamento Urbano Sustentável, colecção Pensar Arquitectura,
- ✕ Protocolo de colaboração entre o Ministério da Economia, crescimento e competitividade, através da Direcção Geral do Desenvolvimento Turístico, a Cabo Verde Investimentos e a Associação Caboverdiana de Promotores Imobiliários Turísticos, 7 de Outubro de 2009,
- ✕ Revista “ Volta ao Mundo “, Maio de 2002, nº9, p.80,

## Pesquisas na internet

- ✖ Biz Travels. Praia: Guia de Viagens e Hotéis. <http://biztravels-pix.net/biztravels/pictures.php?id=574&lg=pt>. Acedido em 09/02/2010
- ✖ Cabo Verde Digital. Porton di Nos Ilha. [http://portoncv.gov.cv/portal/page?\\_pageid=118,188596&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL&p\\_dominio=28&p\\_menu=17&p\\_item=112](http://portoncv.gov.cv/portal/page?_pageid=118,188596&_dad=portal&_schema=PORTAL&p_dominio=28&p_menu=17&p_item=112). Acedido em 19/10/2009
- ✖ Cidade Velha, Cabo Verde, ilha de Santiago. <http://www.rotasturisticas.com/saberv.php?id=10768&pagina=1&op=Cabo%20Verde&op1=&search=>. Acedido em 16/03/2010
- ✖ Costasur. Visitar a ilha de Santiago, Cabo Verde, África. <http://cabo-verde.costasur.com/pt/visitar-la-isla-de-santiago.html>. Acedido em 08/01/2009
- ✖ Expresso das Ilhas. (2009). [www.expressodasilhas.cv](http://www.expressodasilhas.cv). Acedido em 04/10/2009
- ✖ Fotos de Santiago, Cabo Verde. <http://www.almadeviajante.com/fotos/cabo-verde/santiago.php>. Acedido em 14/02/2010
- ✖ Liberal Cabo Verde. (2009). [www.liberal-caboverde.com](http://www.liberal-caboverde.com). Acedido em 05/11/2009 [http://www.inforpress.publ.cv/index2.php?option=com\\_content&do\\_pdf=1&id](http://www.inforpress.publ.cv/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id)

- ✕ Mygroupx – Cabo Verde terá um ano cheio de eventos culturais.  
[http://www.mygroupx.com/news\\_full.php?id=378](http://www.mygroupx.com/news_full.php?id=378).  
Acedido em 07/08/2009
  
- ✕ Oje – o Jornal Económico – Perspectivas. [www.oje.pt/suplementos/residencial-e-lazer/perspectivas](http://www.oje.pt/suplementos/residencial-e-lazer/perspectivas). Acedido em 10/03/2010
  
- ✕ Portal de S. Francisco. <http://www.portalsaofrancisco.com.br/alfa/cabo-verde/cabo-verde.php>. Acedido em 21/12/2009
  
- ✕ Site Áreas Protegidas.  
[http://www.areasprotegidas.cv/index.php?option=com\\_content&task=view&id=55&Itemid=44](http://www.areasprotegidas.cv/index.php?option=com_content&task=view&id=55&Itemid=44). Acedido em 10/02/2010
  
- ✕ Viajar Cabo Verde. Ponches e Grogues. <http://viajar.sapo.cv/cultura/artigo/341>.  
Acedido em 14/10/2010
  
- ✕ Vozes da África.  
[http://www.catolicanet.net/vozesdaafrica/pagina.php?session\\_Ident=181](http://www.catolicanet.net/vozesdaafrica/pagina.php?session_Ident=181). Acedido em 11/02/2010
  
- ✕ [http://www.governo.cv/index.php?option=com\\_content&task=view&id=2424&Itemid=1&lang=en](http://www.governo.cv/index.php?option=com_content&task=view&id=2424&Itemid=1&lang=en)
- ✕ [www.vidaimobiliária.com](http://www.vidaimobiliária.com)

## **CAPÍTULO V - ANÁLISE DE MODELOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DA ILHA DE SANTIAGO**

## **Medidas de implementação turística por parte do governo e das autoridades e de outros intervenientes**

A política do governo é apostar num turismo de qualidade e, com esta finalidade, tem incrementado projectos, alguns a serem actualizados, outros simplesmente pensados. Neles estão incluídas a edificação de hotéis, *resorts*, casinos, campos de golfe e estruturas desportivas. Contudo, é preciso ter atenção e não confundir o levantamento de infra-estruturas em massa com turismo de qualidade. A qualidade não se resume a instalações de luxo ou cómodas, mas a um conjunto de elementos que proporcionam a satisfação dos visitantes, como o atendimento simpático e interessado, uma resposta rápida em termos de prestação de serviços de saúde a alguém que se sinta indisposto, meios de transporte rápidos e agradáveis, uma recepção calorosa, a apresentação de locais típicos, harmonia entre as infra-estruturas erguidas e o meio ambiente. A adopção de um modelo de massificação turística, com grande concentração de visitantes e edifícios num dado espaço, num dado período, não é o que se pretende para que a actividade tenha êxito. A harmonia entre o meio-ambiente e as estruturas montadas, o respeito pelo contexto circundante pelos visitantes e a sua interacção com a população e com a sua cultura e costumes é que poderá transformar a actividade num turismo de qualidade.

O governo cabo-verdiano, empenhado no desenvolvimento turístico do país, tem projectado um conjunto de medidas com esse fim. O Observatório do Turismo (um instrumento de análise do desempenho turístico do país que procurará acompanhar as tendências mundiais e os principais indicadores e estatísticas relacionadas com o turismo, a Lei de Bases do sector, as parcerias com entidades estrangeiras ligadas ao turismo, como o IPDT, conferências e colóquios sobre a temática, como o que ocorreu a 24 de Fevereiro de 2010, presidida pelo primeiro-ministro e onde estiveram representadas a diplomacia de muitos países estrangeiros, procurando promover estratégias turísticas ecológicas de desenvolvimento local na zona do Tarrafal, com o apoio da Unesco e do PNU, complementando com um gestão eficaz dos recursos naturais são algumas medidas implementadas.



Os operadores imobiliários cada vez investem mais no arquipélago e em Santiago. Eles apostam em grandes porções de terreno para construir residências, hotéis, golfe, marinas. Os clientes que têm um grande poder de compra são aqueles a quem se destinam estes empreendimentos. São operadores europeus que lideram o investimento imobiliário, principalmente ingleses e italianos. Santiago é um dos destinos desses mega-projectos imobiliário-turísticos. O grande dinamismo no sector imobiliário é bem visível em Cabo Verde. Os projectos já em execução ou planeados para um futuro breve são uma realidade que, a se concretizar, poderão vir a incrementar o desenvolvimento e a redimensionar a estrutura sócio-económica do Arquipélago.

A publicidade tem tido um papel fundamental na adesão do turista britânico, estabelecendo Cabo Verde como destino turístico, criando uma imagem de uma região com um clima tropical, praias magníficas, e elementos sócio-culturais atraentes, sendo uma importantíssima fonte de receitas. O facto de possuírem um grande poder de compra, são eventuais investidores na aquisição de casa de férias, como segunda habitação.

O investimento nos jogos de sorte e azar é outra iniciativa das autoridades para atrair turistas<sup>30</sup>.

A identificação e estabelecimento de locais considerados especiais e importantes para o desenvolvimento turístico, com as características mais apetecíveis, foi uma importante medida do governo que criou as ZDTI (Zonas de Desenvolvimento Turístico Integrado).

Para travar o fenómeno de cada investidor escolher ocupar parcelas de terreno, a seu livre arbítrio, para desenvolver os seus projectos, de forma muito pouco concertada, o Governo decidiu suspender a venda de terrenos a investidores estrangeiros, de forma a preservar a propriedade fundiária e evitar a especulação imobiliária que se vinha assistindo de maneira colossal. Assim, optou-se por uma nova modalidade, que

---

<sup>30</sup> “Cabo Verde alterou o regime jurídico de exploração de jogos de fortuna ou azar, permitindo a concorrência no sector e diminuindo os montantes a pagar para a abertura de casinos. O prémio a pagar pelas concessionárias foi reduzido nos termos da nova lei, passando a ter uma parte fixa, que se situa entre 20 mil e 264 mil contos, e uma parte variável, que será paga durante toda a vida da concessão.”, <http://www.dw-world.de/dw/article/0,,4549933,00.html>

estabelece uma renda anual ao operador, por metro quadrado de terreno ocupado, por um período não superior a 80 anos. Por outro lado, foi criada a vinculação do investidor a um cronograma de arranque dos projectos, com estabelecimento de multas, por incumprimento dos prazos e/ou perda do terreno, independentemente de valores pagos anteriormente.

Entretanto, o facto de Cabo Verde ter ascendido ao estatuto de país de desenvolvimento médio, ter aderido à Organização Mundial do Comércio (OMC), ter feito uma parceria estratégica com a União Europeia, o estabelecimento do Estatuto de Parque Natural, que tem como intenção a existência de um equilíbrio entre os recursos naturais e as comunidades beneficiárias, é motivo para se encarar o futuro do bem-estar das populações cabo-verdianas com mais esperança.

Outras medidas, tais como, projectos de captação da água das nuvens e nevoeiros, a implementação de novas ideias para o abastecimento de água para consumo doméstico e agricultura regada em pequena escala, têm sido objecto de estudo. Este trabalho descreve as potencialidades de captação da água das nuvens e nevoeiro na área assim como a medida dos impactos de novos projectos.

### **Programas de Cooperação**

Objectivos do Milénio: nos objectivos para o Milénio publicados pela Câmara de Comércio Indústria e Turismo de Portugal/Cabo Verde, encontram-se as seguintes medidas:

Erradicar a pobreza extrema e a fome,

Alcançar o ensino primário universal,

Promover a igualdade entre os sexos e a autonomização das mulheres,

Reduzir a mortalidade infantil,

Melhorar a saúde materna,

Combater a Sida, Malária e outras doenças,

Assegurar a sustentabilidade ambiental,

Promover uma parceria mundial para o Desenvolvimento,

Integrar os princípios de desenvolvimento sustentável nas políticas e programas dos países e inverter a actual tendência para a perda de recursos ambientais.

Reduzir para metade até 2015, a percentagem da população sem acesso permanente a água potável.

Melhorar consideravelmente, até 2020, a vida de habitantes d bairros degradados.

Está em curso o Programa Indicativo de Cooperação 2008-2011, assinado na Cidade da Praia, a 23 de Janeiro de 2008. A estratégia de cooperação definida para este período é a de apoiar o país em áreas estruturantes, quer a nível social e económico. Procurando se minimizar algumas vulnerabilidades com que Cabo Verde se defronta, para que haja uma progressiva e sustentada integração da economia cabo verdiana, na economia mundial. Este programa tem um orçamento indicativo de 70 milhões de euros. Repartidos pelos eixos estratégicos: Boa Governação, Participação e Democracia, Desenvolvimento Sustentável e Luta contra a pobreza.

## **Legislação**

### **Lei Base do Desenvolvimento do Turismo**

Estabelece os objectivos, princípios, meios e instrumentos básicos e as políticas do desenvolvimento turístico.

## **Estatuto de "Utilidade Turística"**

Isenção de Imposto Único sobre o Património (IUP) na aquisição de imóveis destinados a construção e instalação de empreendimentos; Isenção de direitos e impostos aduaneiros na importação de materiais e equipamentos incorporáveis nas instalações, de exploração e de transporte; Isenção de Imposto Único sobre o Rendimento (IUR) durante 15 anos (100% de isenção durante os primeiros 5 anos e redução de 50% nos 10 anos seguintes, até ao limite de 15% do total de investimentos); Dedução na matéria colectável das despesas incorridas coma formação de trabalhadores cabo verdeanos e de Promoção. Poderá ser convencionado o apoio na obtenção de financiamento para a cobertura do investimento em capital fixo e na obtenção de linhas especiais de crédito ao investimento em condições mais favoráveis do que as praticadas no mercado, junto de instituições financeiras. Em regra, investimentos de montante elevado, superior a 30 milhões de euros, são alvo de "Convenção de Estabelecimento".

## **Incentivos especiais**

Isenção de Tributação aos dividendos e lucros distribuídos ao investidor externo durante um período de 5 anos, e/ou sempre que reinvestidos; Isenção de Tributação às amortizações e juros correspondentes às operações financeiras que constituem Investimento externo.

## **Estatuto da Indústria Hoteleira e Similar**

Estabelece o Estatuto da Indústria Hoteleira e Similar, estabelecendo as normas respeitantes ao aproveitamento dos recursos turísticos nacionais e ao exercício da indústria e similar.

## **Mérito Turístico**

Regula a concessão de reconhecimento de mérito turístico às pessoas singulares ou colectivas, nacionais ou estrangeiras.

## **Fundo de Desenvolvimento do Turismo**

Fomento do Turismo através da bonificação de juros, prestação de garantias, avales e concessão de crédito turístico a curto, médio e longo prazo.

## **Revisão do Estatuto da Indústria Hoteleira e Similar**

Revê o Estatuto da Indústria Hoteleira e Similar, estabelecendo as normas respeitantes ao aproveitamento dos recursos turísticos nacionais e ao exercício da indústria e similar.

## **Zonas Turísticas Especiais**

Declara as áreas especialmente aptas para o desenvolvimento turístico internacional de sol e mar, ou pelo seu valor ecológico, e estabelece as formas de apropriação dos solos das mesmas áreas, e as modalidades da sua cedência aos promotores turísticos -Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) e Zonas de Reserva e Protecção Turística (ZPRT).

Para prossecução da Política de Turismo, intimamente ligada à organização do espaço territorial, foram tomadas algumas medidas a nível de ordenamento, consubstanciadas num Plano Director Físico que contém os seguintes elementos: Identificação e declaração, por Decreto-Regulamentar, das áreas do país que pelo seu alto potencial para o desenvolvimento turístico internacional de sol e mar, ou pelo seu valor ecológico, devam ser declaradas Zonas Turísticas Especiais; identificação das áreas terrestres e marítimas do país que devam ser declaradas Espaços Naturais Protegidos; normas para a localização e o ordenamento das instalações de turismo internacional de sol e mar (tipo e dimensão das construções, dimensão mínima do projecto, normas de construção, capacidade de carga, etc...); normas para as instalações de turismo internacional de natureza, nas áreas de montanha; classificação, descrição e medidas de protecção dos espaços naturais protegidos, terrestres e marinhos, assim como as actividades neles permitidas.

Foram, assim, definidas pelo Decreto-Legislativo nº 02/93 de 01 de Fevereiro várias Zonas Turísticas Especiais (ZTE's) que abrangem áreas dotadas de especial aptidão para o Turismo, nas diversas ilhas do país. Estas, um bem escasso e frágil sob o ponto de vista ambiental e paisagístico, constituem a base inicial do Desenvolvimento Turístico Nacional. A sua gestão é feita através de uma administração indirecta do Estado que para levar a cabo a sua missão não prescindirá da colaboração dos Municípios e de outras entidades públicas e privadas.

Essas Zonas Turísticas Especiais classificam-se em Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI's) e as Zonas de Reserva e Protecção Turística (ZRPT's). As ZDTI são áreas que por possuírem excelentes condições geográficas e valores paisagísticos têm especial aptidão para o Turismo.

As ZRPT são as áreas contíguas às ZDTI e dotadas de alto valor natural e paisagístico e cuja preservação é necessária para assegurar a competitividade do produto turístico de Cabo Verde, a curto e médio prazo, ou ainda, outras áreas que possuindo também alto valor natural e paisagístico, deverão manter-se em reserva para serem posteriormente declaradas ZDTI. Estabeleceu-se que cada ZDTI deve dispor de um Plano de Ordenamento Turístico, aprovado pelo membro do Governo que tutela o sector do Turismo, contendo as seguintes determinações:

- Esquema viário;

- Definição de área paisagística, de protecção e de implantação turística;

- Definição das áreas de arborização e das espécies de árvores a plantar;

- Esquemas de redes de serviços e de espaços livres;

- Equipamentos sociais e de lazer previsíveis;

- Programa geral da Zona e critérios gerais de desenvolvimento;

Normas gerais para a execução e desenvolvimento da Zona. Estas normas definem, entre outros aspectos, os usos, os tipos de edificações, as dimensões e as capacidades de carga.

Gestão das Zonas Turísticas Especiais Para salvaguarda do ambiente o uso e ocupação do solo nas ZDTI's terão sempre como limite a obrigatoriedade de preservação da qualidade da paisagem em que as referidas infraestruturas e construções se vão situar as quais deverão adaptar-se e integrar-se perfeitamente naquela paisagem (nº 5, artº 7º do Decreto-Legislativo nº 02/93). A gestão e administração das ZDTI's é

pertença exclusiva do Estado (nº 1, artº 8º do Decreto-Legislativo nº 02/93) e devem ser exercidas através da CI-Cabo Verde Investimentos ou das Sociedades de Desenvolvimento Turístico.

Os Decretos-Lei nº 65/98 de 21 de Dezembro e 43/99 de 06 de Julho declararam a utilidade pública de expropriação com carácter muito urgente aos terrenos situados nas zonas de desenvolvimento turístico designadamente os referidos nos Decretos-Regulamentares nº 07/94 de 23 de Maio, nº 18/97 de 30 de Dezembro, nº 08/98 de 31 de Dezembro, nº 9/98 de 31 de Dezembro e nº 11/2005. Estes, no seu conjunto consagram 19 ZDTI's e 12 ZRPT's a saber: Ilha de Santiago

ZDTI's

Zona Norte da cidade da Praia (1.650 ha);

Zona de Achada Baleia (351 ha);

Zona de Mangue Monte Negro (155 ha);

Zona de Porto Coqueiro (26 ha);

Zona de Achada Lage (68 ha);

Zona Sudoeste da Praia, onde se encontra hoje a "Quinta da Achada-Santiago Golf Resort" (consagrado pelo Decreto-Regulamentar nº 9/98 de 31 de Dezembro): superfície aproximada 990 ha.

Pertencem ainda a esta ZRPT todos os ilhéus do Sal.

Exemplos de ZDTI's





## **Fiscalidade; Aspectos legais**

### **Contratos de Compra e Venda, Escritura e Registo IUP - Imposto Único sobre o Património (3%) Taxas e Custos relacionados**

#### **1º Passo - Procedimentos prévios**

Após a escolha do imóvel e previamente a qualquer aquisição deverá requerer-se na Conservatória de Registo Predial uma certidão de registo predial de onde constem a descrição do imóvel e de todas as inscrições em vigor verificando-se assim se existem ónus ou encargos incidentes sobre o mesmo, designadamente hipotecas, acções, servidões, etc. Também é aconselhável a confirmação junto da competente Câmara Municipal acerca da existência de licença de habitação (no caso de prédio urbano), da planta de localização do imóvel (no caso de terreno para construção) e do valor patrimonial fiscal do prédio.

#### **2º Passo – Reserva**

Numa fase preliminar da operação, o vendedor exige normalmente ao comprador que este proceda à reserva do imóvel de forma a retirar o imóvel do mercado. Esta reserva é efectuada mediante o pagamento de um “depósito de reserva” que normalmente varia entre os 1.000 e os 6.000 euros. Estes montantes serão posteriormente deduzidos do valor a pagar a título de sinal.

#### **3º Passo - Contrato Promessa de Compra e Venda**

Não sendo obrigatório, as transacções de imóveis devem ser reduzidas a Contrato Promessa de Compra e Venda. Neste contrato constarão elementos tais como a identidade das partes, a descrição do imóvel, o preço, a forma de pagamento, a data prevista para a assinatura da escritura pública de compra e venda e outras condições que sejam acordadas. Como se trata de um contrato privado, o contrato promessa de compra e venda não comporta quaisquer custos com emolumentos ou taxas. Com a assinatura do contrato promessa de compra e venda, é pedido ao comprador um sinal que

normalmente oscila entre os 10% e os 30% do preço do imóvel. Havendo, por qualquer razão, a quebra deste contrato, dependendo do incumpridor o sinal pago será perdido pelo eventual comprador ou devolvido em dobro pelo eventual vendedor.

#### **4º Passo - Escritura Pública de Compra e Venda**

As transacções de propriedade imobiliária devem ser sujeitas a escritura pública e registadas na Conservatória dos Registos Prediais utilizando-se para isso os serviços notariais. Só assim se garante e defende a sua legal propriedade. A escritura pública de compra e venda é outorgada no Cartório Notarial, perante um Notário Público em Cabo Verde. Neste documento transfere-se o direito de propriedade sobre o imóvel, devendo reflectir as cláusulas previamente acordadas no contrato promessa de compra e venda. A Escritura Pública de Compra e Venda implica o pagamento dos emolumentos notariais constantes do Decreto-Lei nº 43/90, de 29 de Junho, que rondam os 1,4% do preço da venda do imóvel.

Para a Escritura Pública, o comprador deve ainda providenciar:

Documento de identificação (Passaporte);

Procuração caso opte por ser representado por um procurador;

Contrato Promessa de Compra e venda;

NIF (Número Identificação Fiscal).

#### **5º Passo - Pagamento do IUP - Imposto Único sobre o Património – PNI**

Um imposto municipal - cuja taxa, também única, incide sobre o valor do contrato que determina a transmissão do direito de propriedade sobre um imóvel. Tratando-se de uma transmissão gratuita (doação) o IUP - Imposto Único sobre o Património incidirá sobre valor patrimonial atribuído ao imóvel pela Administração Fiscaimposto é devido pelo comprador ou beneficiário, seja ele residente ou não em Cabo Verde, no prazo de até 30 (trinta) dias após a assinatura da escritura pública de compra e venda e é pago directamente na Câmara Municipal onde o imóvel está localizado.

## **Para o Vendedor vs Mais-Valias**

No momento da transmissão da propriedade, mesmo se gratuita, o valor da compra (mais-valias), e apenas nessa parcela excedentária, aplica-se o IUP - Imposto Único sobre o Património – um imposto municipal - cuja taxa, também única, de 3% é devida pelo vendedor, seja ele residente ou não em Cabo Verde, no prazo de até 30 (trinta) dias após assinatura da escritura pública de compra e venda. Quando o imóvel se tratar de um terreno para construção só haverá lugar ao pagamento do IUP se o valor de venda ultrapassar em 2 vezes o valor da sua compra. O IUP - Imposto Único sobre o Património é pago directamente na Câmara Municipal onde o imóvel está localizado, e é devido sempre que se transmite o direito de propriedade sobre o imóvel.

## **Custos de Propriedade**

Durante o período em que se detém a propriedade, incide sobre ela o IUP – Imposto Único sobre o Património anualmente liquidado ao proprietário ou usufrutuário do prédio (a 31 de Dezembro de cada ano) pelo serviço de administração fiscal municipal competente, com base no valor constante da matriz a essa mesma data. A taxa, também única, de 3% será aplicada sobre o “valor patrimonial fiscal” do imóvel, o qual corresponde a 25% do valor patrimonial atribuí ao imóvel pela Comissão Permanente de Avaliações ou pela entidade que vier a ser determina pelo Regulamento das Avaliações Tributárias (e que deverá ser o constante da matriz). Este valor é devido a 31 de Dezembro de cada ano e com obrigação de pagamento até 30 de Abril do ano seguinte. Quando os valores a pagamento excedam os 5.000 escudos cabo verdeanos (46 Euros; 31 Libras) poderão ser pagas em 2 tranches a 30 de Abril e a 30 de Setembro.

## **Contratos de Aluguer de Habitação**

Muitos dos promotores imobiliários em Cabo Verde disponibilizam ao comprador a possibilidade de optar por um sistema de contrato de aluguer/*rental agreement* aquando da compra do imóvel. Mediante o recebimento de uma remuneração pré-definida (normalmente entre 4% e 7% do preço do imóvel ao ano), o comprador

autoriza o vendedor ou uma terceira entidade a explorar o imóvel para fins turísticos, mantendo o comprador o direito de usar o imóvel durante um determinado número de semanas por ano. A apresentação da Declaração Anual de Rendimentos em sede de IUR - Imposto Únicos Rendimentos sobre os quais pagarão uma taxa de 20% sobre os rendimentos obtidos ao que poderão deduzir 80.000 escudos cabo verdeanos (726 Euros; 485 Libras) a título de mínimo de existência acrescidos de 10% dos rendimentos prediais obtidos a título de manutenção e conservação da propriedade.

Sempre que a propriedade esteja alugada a uma entidade que possua contabilidade organizada, esta poderá reter na fonte 10% do valor do aluguer. Na declaração de rendimentos anual o proprietário deverá indicar os valores retidos beneficiando do seu crédito.

Assinale-se, para os compradores portugueses, que existe entre Cabo Verde e Portugal uma Convenção para evitar a Dupla Tributação a qual permite que os impostos pagos sobre rendimentos obtidos num dos países sejam deduzidos dos rendimentos a declarar no país de origem. Como nenhum outro país possui acordos tributários com Cabo Verde os impostos deverão ser pagos adicionalmente nos países de origem dos compradores.

## **6º Passo – Registo do Direito de Propriedade**

O último passo do processo de aquisição de imóveis em Cabo Verde consiste no registo dessa aquisição na Conservatória do Registo Predial. O registo só poderá ser aceite pela Conservatória do Registo Predial após concretização do pagamento do IUP - Imposto Único sobre o Património. O Registo da aquisição da propriedade implica o pagamento de taxas e emolumentos de registo que são de aproximadamente 1,2% do preço da compra e venda do imóvel.

Para o Registo do imóvel, o comprador necessitará de:

- Documento de identificação (passaporte);
- Certidão da escritura Pública de Compra e Venda (emitida pelo Cartório Notarial);
- Comprovativo do pagamento do IUP – Imposto Único sobre o Património.

## **Outros Custos**

É importante que todo o processo seja seguido por um advogado cujos serviços rondam os 0,5% do custo da propriedade. Por vezes as operações de agentes comissionados (mediadores imobiliários) a uma taxa que varia entre os 3% e 5% sobre o valor da propriedade transaccionada.

## **Capacidade de Carga**

Nos anos 50, considerava apenas o número de visitantes que determinado local podia receber. Mas nas décadas seguintes a preocupação com o desenvolvimento exagerado foi considerada e desde lá até então não deixou mais de existir. O princípio da capacidade de carga turística, faz parte de um conjunto de métodos e procedimentos para discutir questões inerentes às movimentações turísticas e a sua inserção sobre os recursos.

Independentemente da metodologia empregue, é um instrumento do turismo e sustentável e que tem como objectivos:

*- em relação ao turista*

- enriquecer a experiência;
- aumentar a possibilidade de retorno;
- estimular gastos mais elevados;
- promover e fazer o visitante compreender a importância da conservação da natureza;

*- em relação ao local de destino*

- distribuir melhor os turistas no tempo e no espaço;
- estimular estadias mais longas;
- reduzir o impacto ambiental;
- estimular o orgulho e o sentimento de propriedade, junto à comunidade local.

## Conceito de capacidade de carga

O conceito de capacidade de carga é entendido como o equilíbrio entre as actividades económicas em relação à área ou região e à ocupação humana ou ao nível de exploração que os recursos naturais podem suportar, assegurando a satisfação dos visitantes e o mínimo efeito sobre o meio ambiente. São estabelecidos limites para o desenvolvimento de uma actividade turística equilibrada (Limberg, 2001).

## Cálculo da Capacidade de Carga Turística

No cálculo da Capacidade de Carga Turística deve-se considerar, caso existam, as “variáveis críticas”, isto é, que possam restringir significativamente o potencial de uso da área. Escassez de água, falta de estacionamento, entre outras que devam ser avaliadas.

A Capacidade de Carga é definida em três níveis:

- *Capacidade de Carga Física* (CCF), significa a relação simples entre espaço e necessidade de espaço por pessoa;
- Capacidade de Carga Real (CCR), em que CCF é submetida a factores de correcção particulares de cada local, de acordo com as suas características;
- Capacidade de Carga Efectiva (CCE), em que restringe a CCR em função da capacidade de manipulação da área;

A capacidade de carga Física (CCF) é interpretada como o limite máximo de visitas que pode acontecer numa área e num tempo determinado, e é expressa pela fórmula:

$$CCF = \frac{ST}{SV} * \frac{TT}{TV}$$

ST – Superfície Total da área

SV – Superfície ocupada por um visitante

TT – Tempo total diário de abertura da área de visita

TV – Tempo requerido para uma visita

A capacidade de carga Real é obtida através da manipulação da CCF pelos diferentes Factores de Correção considerados:

$$CCR = CCF * FC_1 * FC_2 * FC_n$$

Os factores de correcção podem ser biofísicos, entre outros. Quanto maior o número de FC considerados, maior a restrição imposta à Capacidade de Carga. Por esse facto, apenas se devem considerar factores que impliquem uma redução na visita. Por norma, o intervalo situa entre quatro a sete. Os mais correntes são:

$FC_{soc}$  - Factor de Correção Social

Visa proporcionar uma experiência de qualidade ao visitante, oferecendo não apenas o espaço efectivamente ocupado, mas também aquele que conduz ao conforto desejado, assim sendo, o cálculo é feito desta forma:

$$FC_{soc} = \frac{SV}{SC}$$

SV – Superfície ocupada por um visitante

SC – Superfície que confere conforto desejado ao visitante

$FC_{ero}$  – Factor Erosão

Factor de correcção que funciona como indicador de fragilidade ambiental, deverão ser consideradas as áreas sujeitas a este fenómeno.

$$FC_{ero} = \frac{SE}{ST}$$

SE – Superfície sujeita a erosão

ST – Superfície total da área

$FC_{ala}$  – Factor de Alargamento

Factor que indica a fragilidade ambiental. São consideradas as áreas com evidencias de alagamento e/ou sujeitas a esse tipo de ocorrência.

$$FC_{ala} = 1 - \frac{SA}{ST}$$

ST

SA – Superfície alargada ou sujeita a alargamento

ST – Superfície total da área

FC<sub>ace</sub> – Factor de Acessibilidade

Factor que mede o grau de dificuldade que teriam os visitantes para se deslocarem na área. É dado pela inclinação ( acima de 20% são consideradas de difícil acesso, multiplicadas por 1,5. De 10 % e 20 % são consideradas medianas, sendo neste caso a ponderação de 1). As inclinações abaixo de 10% serão desprezadas.

$$FC_{ace} = \frac{1 - 1,5 SD + SM}{ST}$$

ST

SD – Superfície de difícil acesso

SM – Superfície de dificuldade de acesso mediana

ST – Superfície total da área

FC<sub>pre</sub> – Factor de Precipitação

É um factor que impede que a visita decorra de forma normal, pois a maioria dos visitantes não está disposta a efectuar a visita sob chuva. Deve se considerar a média de horas de chuva diária, nos meses em que a precipitação é significativa.

$$FC_{pre} = \frac{1 - TP}{TA}$$

TA

TP – Tempo total anual de precipitação nos períodos de visita

TA – Tempo total anual de possível abertura da área à visita



$FC_{ins}$  – Factor de Insolação

Em alguns locais, o brilho solar é demasiadamente forte em algumas horas do dia, restringindo a visita. Aplicado somente a superfícies descobertas.

$$FC_{ins} = \frac{1 - TI * SS}{TA * ST}$$

TA \* ST      Tempo total anual de insolação excessiva nos períodos de visita

TA – Tempo total anual de possível abertura da área à visita

SS – Superfície exposta ao Sol

ST – Superfície total da área

$$FC_{fec} = \frac{1 - TF}{TA}$$

TF – Tempo total anual de fechos temporários nas visitas

TA – Tempo total anual de possível abertura da área à visita

A capacidade de carga como critério de ocupação prende-se com o facto de ser um factor dinâmico que evolui com as alterações dos vectores no local em questão, ou seja, a alteração de um dos vectores poderá aumentar ou diminuir substancialmente a capacidade de carga de um determinado local ao longo do tempo, ex: a melhoria de acessibilidades pode aumentar a capacidade de carga de um local, mas o excesso de visitantes poderá diminuí-la drasticamente.

### **Evolução do conceito**

Em 1991, Ashworth, considera a capacidade de carga como o número de indivíduos de uma dada espécie que um dado ecossistema ou paisagem pode suportar indefinidamente sem degradação. Sempre que a população de uma dada espécie – inclusivamente a humana – excede a capacidade de carga correspondente para si, a degradação ambiental torna-se inevitável.

Em 1997, Ruchsmann, entendia a capacidade de carga de um recurso turístico como o número máximo de visitantes que uma área pode suportar, antes que ocorram alterações nos meios físicos e sociais.

Em 1993, Cerro, considera a capacidade de carga pela saturação do equipamento turístico, degradação do meio ambiente e pela diminuição da qualidade da experiência turística.

Em 1994, Boullón, divide o conceito de capacidade de carga em três eixos: material, psicológica e ecológica. Sendo que a capacidade material se refere às condições da superfície de água ou da terra, a capacidade psicológica ao número de visitantes simultâneos que uma área pode acolher de modo satisfatório.

A capacidade ecológica é medida pela quantidade de dias por ano, pelo número de visitantes simultâneos e pela rotatividade diária que uma área pode absorver, sem que altere o seu equilíbrio ecológico.

A medição da capacidade de carga ecológica de uma área turística requer estudos de profissionais especializados, a fim de diluir os impactos ambientais decorrentes da exploração.

É necessário ter em conta que as vertentes ecológica e social do ambiente constituem os principais activos do sector turístico, e que, se os limites de sustentabilidade forem ignorados, as actividades turísticas poderão ficar comprometidas e o próprio destino severamente penalizado.

Assim, é fundamental implementar uma política de desenvolvimento turístico que minimize o “turismo de massas” e consequente degradação do destino. Cabo Verde, e neste propósito Santiago, deverão olhar para estes conceitos, está na hora de reflectir convenientemente.

Satisfazer as exigências de um desenvolvimento sustentável, melhorando a qualidade do produto final e da sua competitividade.

Como já anteriormente escrito, todo e qualquer espaço relacionado ao desenvolvimento do turismo deve ser conciliado com a protecção do meio ambiente, pois a “natureza” é a fonte principal do produto turístico. Daí tantas vezes abordado o tema “sustentabilidade”.

A sustentabilidade relaciona-se em sentido lato com o respeito por aquilo que se usufrui e depende da preservação da viabilidade dos seus recursos de base e do equilíbrio entre os interesses económicos que o turismo suscita. O desenvolvimento

sustentável deve ter a prioridade no planeamento, para que as gerações vindouras possam aproveitar os mesmos recursos que o turismo proporcionou às gerações passadas.

Porém, é importante estimular e criar a aceitação da comunidade, entendendo o turismo não só como fonte de renda temporária, mas a encarar a actividade com um novo conceito de economia, cultura, lazer e progresso.

### **Capacidade de carga - diferentes perspectivas:**

1. **Ecológica** - que nos dá o número máximo de visitantes compatível com os recursos naturais;
2. **Social** - Nível de actividade turística, acima do qual se produzem efeitos negativos na população local;
3. **Turística** - Nível de actividade turística, a partir do qual o nível de satisfação dos turistas começa a ser tendencialmente decrescente;
4. **Económica** - Nível de actividade turística até onde é possível manter o equilíbrio entre os custos e os benefícios.

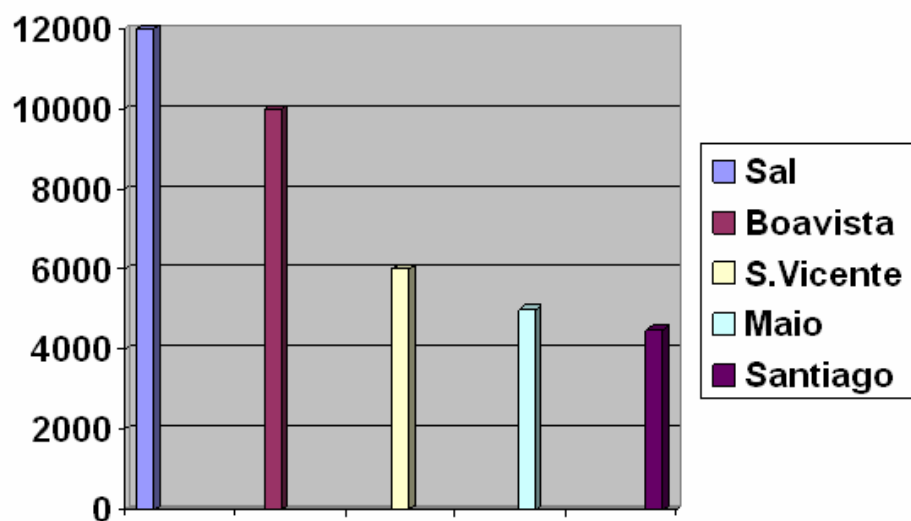
### **Factores Limitativos da Capacidade de Carga**

1. Ecológicos;
2. Físicos;
3. Político-administrativos;
4. Económicos;
5. Experiência do visitante;
6. Experiência do residente.

No Fórum para o Desenvolvimento de Santiago a Capacidade de Carga Proposta, 13/02/2006, num trabalho apresentado por José Luís Mascarenhas Monteiro era de:

### *Capacidade de Alojamento até 2015*

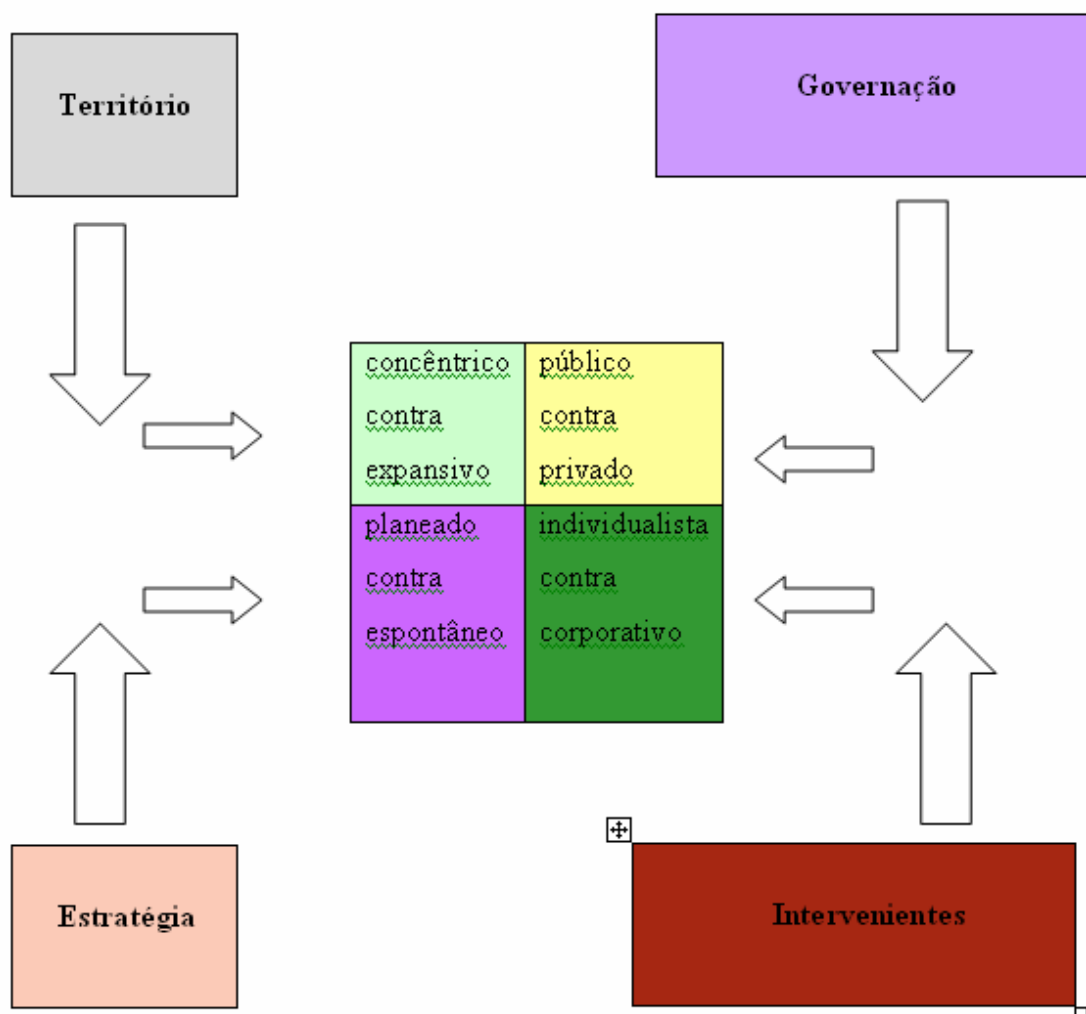
- Sal – 12.000
- Boavista – 10.000
- S. Vicente – 6.000
- Maio – 5.000
- Santiago – 4.500



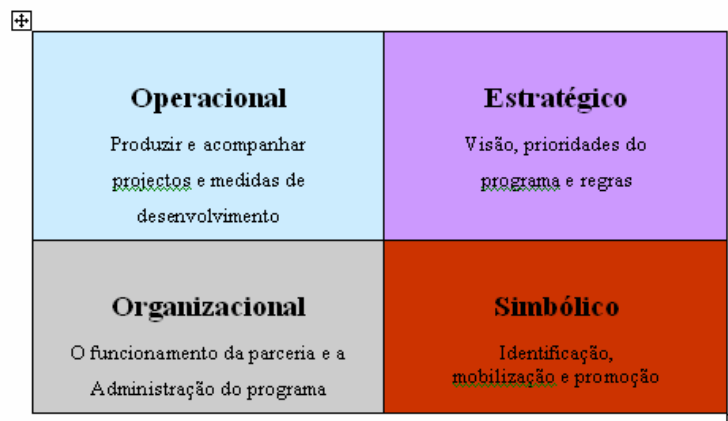
“A *Qualidade Turística* – consiste no acto de superação da expectativa de cada turista.”

José Luís Mascarenhas Monteiro, 13/10/2006, Fórum para o Desenvolvimento de Santiago

### Os quatro parâmetros do desenvolvimento regional bem sucedido



## As quatro áreas do desenvolvimento Regional



A Estratégia deve manter-se tão flexível quanto possível relativamente a medidas específicas planeadas, mas bastante rigorosa em termos de regras de tomada de decisão, administração financeira (responsabilidade).

Cada estratégia de desenvolvimento realça pelo menos um de dois aspectos:

Ligação ao passado (= reforçar os laços com o local e os valores da herança cultural e ambiental): Centra-se numa percepção diferente daquilo que aconteceu e do que lá está.

Ligação ao futuro (= criar e empenhar-se numa visão comum, uma imagem partilhada do futuro juntamente com perspectivas individuais): Centra-se numa percepção diferente daquilo que será e que deve ser.

## Inauguração do aeroporto de Santiago





Fonte: Imagens recolhidas no local, em viagem de estudo para a Tese de Mestrado. Dez 2006

## **Desenvolvimento Urbano**

O processo de desenvolvimento económico não foi integrado durante muito tempo com a sustentabilidade ambiental. Assistiu-se e ainda prolifera um rápido processo de urbanização, uma ocupação desordenada e caótica do solo urbano, com consequências ambientais, sociais e económicas graves.

Emergem bairros de construção espontânea, junto das cidades, sem qualquer planificação, constituindo zonas completamente desintegradas de todos os pontos de vista anteriormente referidos. Estes locais nem sequer conseguem ter as infra-estruturas básicas como: redes de saneamento, água, iluminação, repercutindo reflexos negativos em questões de saúde pública.

No espaço rural, dada a falta de conhecimento e de aconselhamento assiste-se à ocupação ecologicamente inadequada do solo, praticando culturas que levam à rápida erosão dos solos.

É urgente conciliar todas estas questões inerentes ao desenvolvimento urbano, não podem surgir iniciativas só por si, completamente desconcertadas, é necessário acompanhamento técnico e científico e ter em conta o que já existe neste momento,

criando planos de recuperação, integração e formas de adequação o mais sustentadas possível.



Foto Dez. 2006

Assim sendo, não restam dúvidas que as abordagens devem ser abrangentes e articuladas, designadamente:

- Enquadramento macro económico,
- Ordenamento do território e Planeamento Urbanístico,
- Sustentabilidade ambiental,
- Desenvolvimento humano e social,
- Infra-estruturas e equipamentos

### **Planeamento Urbanístico em Cabo Verde (síntese histórica)**

O Planeamento Urbanístico em Cabo Verde, começa a surgir após a sua independência. Nos anos 80 desenvolveram se alguns estudos urbanísticos, uns de natureza abrangente, outros de índole localizada.

Em 1985, surge a primeira iniciativa legislativa, tendo sido publicado a Lei nº 57/II/85, que define os princípios fundamentais do planeamento urbanístico, criando as figuras dos seguintes planos:

- Plano Director Municipal, vulgo, PDM.
- Plano de Desenvolvimento Urbano, PDU.
- Plano Urbanístico detalhado, PUD.



O ordenamento do território viria a surgir em Cabo Verde, ainda com a publicação da Lei 85/IV/93, que define Bases do Ordenamento do Território e do Planeamento Urbanístico, considerando como tipologias de Planos de Ordenamento, o Esquema Nacional de Ordenamento do Território – EROT e o Plano Especial de Ordenamento do Território – PEOT.

Todavia, a sua implementação não se verificou e apesar da legislação ter um período relativamente curto de existência, não foi posta em prática.

Não houve iniciativa pelas Câmaras Municipais, e só há pouco tempo se verificou alguma preocupação nesse sentido.

### **Enquadramento Geral**

A habitação constitui um sector em que as iniciativas levadas a cabo têm estado muito aquém das reais necessidades e carências habitacionais, pelo que o deficit quantitativo e qualitativo é estimado em cerca de 20.000 e 40.000 fogos, respectivamente.

O Planeamento Urbanístico não consegue ser assumido pelos municípios, por insuficiência de meios técnicos, organizacionais e materiais, mesmo nos municípios onde existem planos aprovados, não se configuram como instrumentos plenamente eficazes pela insuficiência de recursos necessários á sua implementação.

O cadastro geométrico da propriedade rústica e urbana não é celebrado, por inexistência de legislação e metodologia de base, o que tem por consequência o deficiente conhecimento do território para efeitos de gestão, a não actualização dos rendimentos colectáveis para incidência do Imposto Único sobre o Rendimento, como ainda a insegurança jurídica dos negócios imobiliários.

O enquadramento jurídico é inexistente, desadequado ou insuficiente, conforme os casos, em áreas como: ordenamento do território, cadastro, solos, expropriações, cartografia e habitação.

Os programas de infra estruturação urbana, têm sido desenvolvidos em grande parte por promotores imobiliários e fundiários privados.

Quanto à reabilitação de bairros degradados, ainda não é pratica corrente, e constituem locais de pobreza, exclusão social e de marginalidade.

Os programas de Renovação Urbana dos Centros Históricos, também tem ficado esquecidos, existindo assim uma degradação acentuada, resultado da deterioração dos edifícios e espaços públicos, contribuindo para falta generalizada de Cultura Urbana.

É necessário criar uma articulação entre todos estes segmentos, nomeadamente, nos que tem impactes directos sobre o território, é urgente a concertação, coordenação e a complementaridade dos sectores envolvidos.

Desenvolver instrumentos de políticas sectoriais como sendo: transportes, comunicação, energia, turismo, indústria, agricultura, educação, saúde, etc... é absolutamente imprescindível.

Instrumentos de natureza especial como: planos das áreas protegidas, das zonas turísticas especiais, da orla costeira e das bacias hidrográficas.

Legislação no sector da habitação, arrendamento, e da promoção imobiliária. E todos aqueles que se julguem necessários e adequados à realidade presente e futura de Cabo Verde.



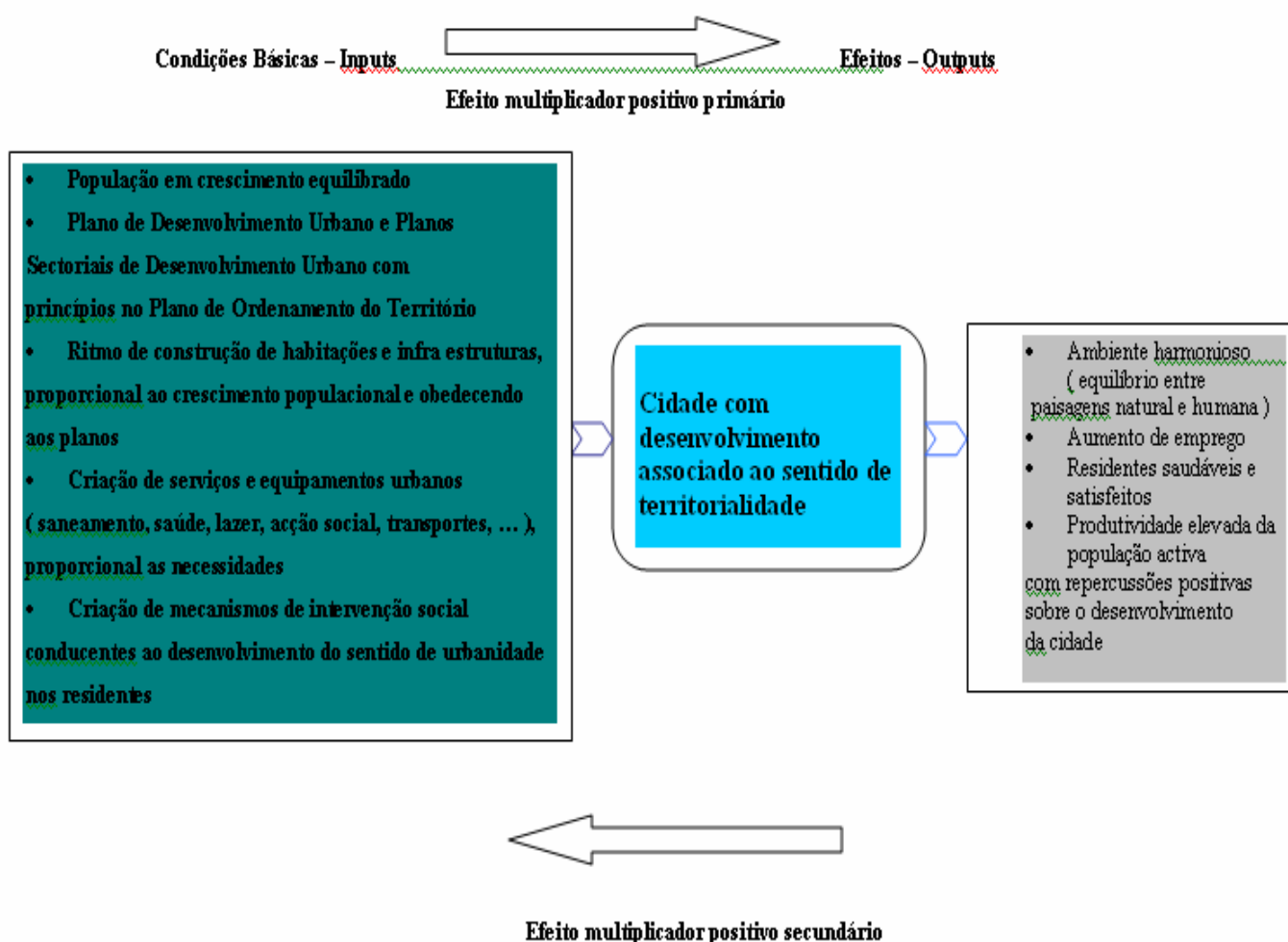
Fonte: <http://www.ifh.cv>, 14 de Nov. 2009

“ As empresas devem ter uma responsabilidade social importante, devendo funcionar como promotores do desenvolvimento sustentável das sociedades onde se integram.

Ao assumir uma postura comprometida com a responsabilidade social empresarial, a empresa procura atender às expectativas sociais, contribuindo para a construção de uma sociedade mais justa e solidária. Esse compromisso serve como um instrumento para a existência de um bom relacionamento da empresa com os públicos com os quais se relaciona.”

# Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

## *Modelo teórico do desenvolvimento sustentável da cidade associado a territorialidade*



Fonte: Revista Iniciativa, nº 10, Janeiro – Fevereiro de 2006.

Judite Medina Nascimento

Instituto Superior de Educação

O ordenamento do território é entendido não como uma ciência, mas como um conjunto de acções e práticas planificadas e devidamente articuladas e integradas, conducentes a uma distribuição ordenada, pelo espaço de um país ou região, e com uma visão prospectiva, das populações e dos seus equipamentos, meios de comunicação e actividades, tendo em conta todo o tipo de constrangimentos (naturais, económicos, políticos, sociais, ...).

O objectivo global do ordenamento do território é criar uma ordem que torne mais *sustentáveis* as relações entre o homem e o ambiente que o rodeia.

Isto significa que o desenvolvimento de um país é tanto mais *sustentável* quando baseado num plano de ordenamento do território que salvaguarde as especificidades do ambiente natural e das relações humanas.

Um Plano de Ordenamento do Território deve ter em conta quatro aspectos fundamentais:

- fragilidades dos ecossistemas,
- a vocação dos espaços tendo em conta o tipo de uso,
- os recursos disponíveis,
- as relações sociais que se desenvolvem no espaço considerado,

A sua implementação evita conflitos com o ambiente natural e entre as sociedades envolvidas, tornando o seu desenvolvimento mais harmonioso.

O desenvolvimento Urbano é entendido como um estado superior de crescimento urbano em que se atinge um equilíbrio entre o crescimento físico (aumento da população, construção de habitações, infra estruturas e equipamentos colectivos, redes e serviços de saneamento urbano, rede viária, etc...), o uso racional do ambiente natural, o desenvolvimento dos serviços de saúde e a urbanidade dos residentes.

O crescimento urbano é um processo quantitativo, demográfico e espacial e refere se a uma concentração demográfica crescente, com implicações no crescimento físico do aglomerado.

“ A diversidade é um valor acrescentado ao desenvolvimento social, quando em equilíbrio. “

Judite Medina Nascimento

Instituto Superior de Educação

Para que se possa considerar que uma cidade se desenvolve verdadeiramente, é necessário que, paralelamente ao crescimento absoluto da população e da habitação, haja um crescimento proporcional dos serviços e infra estruturas urbanos e um aumento da qualidade de vida dos seus habitantes (conforto na habitação, espaços de lazer, espaços verdes, transportes colectivos, segurança, entre outros). O território não se reduz a uma entidade jurídica, pois deve estar associado a um sentimento de identidade colectiva, a um sentido de pertença e de apropriação. O território é o reflexo da atitude dos que nele habitam, que o gerem e que o usam. Nos Planos de Ordenamento do

Território, não se possui uma visão prospectiva das necessidades locais e regionais, o que faz com que as condições para atrair investimento só sejam criadas a nível das principais cidades. Este facto provoca movimentos massivos da população activa, a partir das localidades mais periféricas, em direcção às grandes cidades, à procura de emprego e consequentemente melhoria das condições de vida.

Esses movimentos, por sua vez, provocam desequilíbrios espaciais graves, com repercussões negativas profundas no desenvolvimento das cidades, cujas estruturas e serviços deixam de ser suficientes para responder às necessidades da população.

Como resultado, o desemprego urbano cresce, surgem áreas residenciais de ocupação espontânea, com habitações sem quaisquer condições de conforto, a criminalidade sobe e a cidade passa a ter problemas estruturais de difícil solução.

*“De acordo com as estatísticas, neste momento, a população praiense ultrapassa 110 mil habitantes, com perspectivas de um aumento para 180 mil, em 2010. ...”*

Fonte: reportagem, Revista Iniciativa

Cabo Verde, cidade da Praia, Dez. 2006.



## **Novo modelo de turismo para a ilha de Santiago**

Assim, a nossa proposta seria de um modelo mais interventivo nesse campo, implicando a intensidade de relacionamento e envolvimento entre os turistas, as populações locais e o ambiente circundante, numa atitude de inter-respeito relativamente a todos os intervenientes. Como é que ele se estabeleceria?

Pensamos que uma das formas seria publicitar um pouco a história do País e, em particular, da ilha de Santiago, de maneira a estimular o interesse do visitante, criando condições para que ele faça analogias entre o que se vai observando e o passado que lhe está ligado. Nesta perspectiva, os responsáveis pelo turismo podem sugerir em campanhas de *marketing* e publicidade, com uma linguagem cuidada, o património arquitectónico histórico, já referido e implicar os visitantes em visitas guiadas a tais locais de uma forma recorrente, para que todos possam usufruir delas. Podem, inclusivamente, fomentar um plano de férias diversificado, incluindo as visitas a edifícios históricos. A observação desses monumentos deve ser acompanhada de um discurso informativo, claro, que os situe na época. Os edifícios devem ser preservados na sua identidade e características. Uma digressão pela cidade da Praia também nos parece pertinente, observando-se a sua diversidade e contrastes, visitando os seus miradouros e observando as belas paisagens que eles proporcionam.

A informação tem um papel fundamental para o desenvolvimento turístico, devendo apresentar locais de interesse, principalmente os considerados típicos, fornecendo-se dados sobre eles e qual a melhor maneira de se chegar até eles. Esta informação deve ser pormenorizada e clara, de forma a evitar dificuldades para se chegar ao seu destino. Certos bairros tradicionais, as praias onde labutam os pescadores, o porto comercial, que foi um marco histórico de Santiago e de Cabo Verde, tudo isso são pontos de potencial interesse para o visitante. O relacionamento com a população seria, certamente, motivo de agrado para os turistas. De notar que os habitantes de Santiago não precisam que lhes ensinem a receber com afabilidade as pessoas que vêm de fora, uma vez que são naturalmente hospitaleiros. O alvitre sobre a cultura, a música, o artesanato, a gastronomia é outro aspecto que não se pode negligenciar na informação cedida, devendo-se ofertar roteiros sobre os melhores locais onde os visitantes possam

usufruir desses elementos. Devem ser referidos, por exemplo, os restaurantes que servem pratos típicos cabo-verdianos e quais são eles, os bares onde se pode ouvir música tradicional, fazendo-se, por exemplo, um breve historial da morna, do funaná, etc e quais as características destas melodias, qual o artesanato distintivo da região, onde se pode comprar, etc.

Numa cidade visitada por turistas é sempre importante dotá-la de elementos lúdicos que os entretendam à noite. De facto, a Praia possui recintos de diversão nocturna, mas estes têm de ser diversificados a todos os gostos. Da parte das entidades promotoras do turismo, deve existir informação sobre o tipo de música que opera nesses locais, os serviços que prestam, o preçário que efectuam, onde estão sediados, etc. Mas também deve procurar-se colmatar necessidades, identificar o que falta à noite da cidade para que esta preencha todas as inclinações e desejos do turista. Há locais de grande actividade e ruído, onde o visitante pode escutar música alta e dançar. Mas é importante que também haja espaços mais calmos, mais contemplativos, para visitantes que tenham necessidade de locais com menos ruído e confusão, e se os responsáveis pelo turismo verificarem que não os há, devem criá-los. O turismo não deve estar somente direccionado a pessoas jovens, mas também a mais velhos que, depois de uma vida de trabalho, querendo gozar de bons momentos após a reforma, demonstram outras necessidades de lazer em relação aos mais novos. Aliás, os dirigentes turismo

A cidade da Praia contrasta grandemente com o contexto que lhe é externo em Santiago. Por esse motivo, se se procurar encontrar a génese da cultura desta ilha, deve-se sair da capital. Fora da Praia há um ambiente campesino e mais genuíno e representativo das características únicas da ilha. Há povoamentos que ainda reúnem certas particularidades interessantes e históricas que indicam o percurso histórico da região.

### **A necessidade de implantação de um novo modelo turístico para a ilha de Santiago**

Apesar de em Cabo Verde o mar estar sempre presente, a ilha de Santiago, a mais antiga e populosa e a maior do Arquipélago, não tem, nem nunca teve, vocação marítima. E no entanto, oferece condições excelentes para a prática de desportos náuticos. Seria fundamental a promoção de um tipo especializado de turismo que o

implementasse, como seja, o turismo sustentável. Mas, para isso, era necessário que se fizesse um planeamento e se delineassem estratégias com esse fim. As autoridades cabo-verdianas, cada vez mais falam de turismo sustentável como solução para as ilhas, por esse motivo, faz todo o sentido que se caminhe de forma segura, apoiados por estudos e planos que viabilizem a acção.

Santiago possui alguns aldeamentos piscatórios de fraco desenvolvimento. Se este tipo de turismo viesse a vingar, certamente que o benefício que eles colheriam seria grande. *“Neste momento, no caso da ilha de Santiago o mar quase não é aproveitado turisticamente. Já Jacques-Yves Cousteau classificou as águas de Cabo Verde como fabulosas. E a ilha de Santiago dispõe de muitos recifes com abundância de formas orográficas, corais ou peixes. Existem unicamente dois pequenos clubes de mergulho (um no Tarrafal e outro na Praia). Não existe nenhuma marina, nem clube náutico, nenhuma escola de surf, e as aulas de natação são quase inexistentes”*<sup>31</sup> (Wlodzimierz, p. 1540). A caça submarina, a exploração dos fundos marítimos, ricos em corais e em grande diversidade de espécies piscícolas e de flora, etc, poderiam ser actividades implementadoras do turismo. Planificado para que haja uma interacção com a população, numa perspectiva de eco-turismo (respeito pelo meio e pela harmonia entre os diversos elementos que mantêm uma ampla rede de relações, formando um sistema activo e vivo em plena actividade), a interacção entre visitante e visitado poderá trazer múltiplas benesses para as populações locais e para o desenvolvimento turístico, no âmbito de interacção que se estabelece em que o visitante traz receitas e o visitado o acolhe e o integra no contexto local, apresentando-lhe a sua região, dando-lhe a conhecer a sua cultura, usos e costumes, oferecendo-lhe a sua hospitalidade e simpatia, vendendo-lhe o seu artesanato, a sua gastronomia, o seu peixe, fazendo-lhe ouvir a sua música, presenteando-lhe com a sua música e a sua dança, possibilitando o mergulho nas suas praias e o prazer do seu sol, numa atitude de preservação ecológica e de protecção do património humano e da biodiversidade. É uma relação em que ambos ficam a ganhar, crescendo a actividade de forma controlada, implementando-se uma produtividade a longo prazo.

---

<sup>31</sup> Wlodzimierz, J. S. *Diversificação da oferta turística na ilha de Santiago. Aproximação às perspectivas de desportos e actividades náuticas.* Universidade Jean Piaget de Cabo Verde, <http://www.apdr.pt/congresso/2009/pdf/Sess%C3%A3o%2015/285A.pdf>



A ilha tem diversidade de relevo, desde montanhas cobertas por vegetação, a locais áridos, a trilhos estupendos para a circulação de bicicletas de montanha, a praias maravilhosas. A variedade paisagística permite um grande número de desportos, para além do ciclismo, tais como o montanhismo, a escalada, as caminhadas, o passeio de burro ou a cavalo, etc. A ilha contém, ainda, locais de calma aprazível e de contemplação, principalmente no cimo das montanhas e morros, que possibilitam a apreciação das mais belas paisagens, convidando à meditação.

Uma visita aos monumentos históricos, da época colonial, também ganha toda a pertinência, pois a ilha apresenta um leque deles de grande importância e interesse, principalmente na Cidade Velha. Estes têm de ser preservados e reconstruídos, para além de estarem sujeitos a medidas de publicidade que relatem a sua história.

Na nossa opinião, o turismo não pode ter sucesso se a ele não estiver associada a qualidade. A qualidade é determinante na escolha do destino turístico e na avaliação que o turista faz das informações que lhe chega. Ela é importante na actividade turística de todo o Mundo, razão pela qual há um investimento cada vez maior nesta área. Porém, em Cabo Verde, e no caso específico de Santiago, é fraca, pelo que, a primeira ideia norteadora para um novo modelo turístico em Santiago seja o investimento neste campo. Naturalmente que investimento significa mais capital, mais infra-estruturas, que dêem origem a mais comodidade e conforto, mais formação profissional, proporcionando um melhor atendimento, mais simpatia, mais percepção das necessidades dos visitantes, melhor acolhimento. Para se conseguir qualidade optimizada é também fulcral que se respeitem as condições que tornaram apetecível aos olhos dos turistas determinado local como destino. Chame-se a atenção para o facto de que o *marketing* do turismo procura vender sonhos que se afastam da realidade e, neste prisma, é importante que se criem condições de prazer para que os visitantes, influenciados pela publicidade, não se sintam totalmente defraudados com o que lhes foi prometido e com o que realmente foi oferecido. Gradualmente, ganha-se consciência da importância da qualidade no mercado de serviços, e como tal, é cada vez mais a oferta de cursos de qualidade, que obedecem a ideias estruturadas de como se pode potenciar a melhoria dos serviços de turismo. A formação de funcionários capazes ganha, então, uma dimensão de grande importância. O seu comportamento deve preencher os requisitos gerais e teóricos de um bom funcionário na área do turismo, mas também

devem estar munidos de conhecimentos na área da psicologia e do comportamento com vista a actualizar um relacionamento mais eficaz, dando atenção a certos pormenores, como o estado de espírito do visitante, o seu humor, a sua idiossincrasia as suas necessidades, para que respondam de forma mais conveniente às solicitações.

Outro aspecto que é determinante referir é que sem uma rede de transportes adequada a actividade turística não poderá ter sucesso. O governo cabo-verdiano já deu um importante passo nesse sentido ao ter inaugurado o aeroporto internacional em 2005, facilitando, desta forma, o tráfego intercontinental e inter-ilhas. Porém, há a necessidade de apostar em barcos de transporte de passageiros rápidos e cómodos que façam a ligação entre as ilhas com frequência. Os meios de transporte no interior das ilhas também devem responder às necessidades dos turistas, serem diversificados e adaptados às condições do solo e terem a capacidade de atingir qualquer ponto da ilha. Pode-se, inclusivamente, utilizar meios de transporte tradicionais que podem ser elementos de interesse e motivação, como as carruagens puxadas a cavalo, os burros, as bicicletas.

O turista também poderá optar por locais diversificados, entre um ambiente citadino, um ambiente calmo e campesino ou um ambiente de praia. No respeitante ao primeiro, a cidade da Praia oferece ao turista o contexto de uma metrópole africana com tudo o que isso representa. Na Cidade Velha há um conjunto de monumentos que merecem uma maior atenção das autoridades de Cabo Verde, uma vez que alguns deles se encontram em ruínas. Pensamos que deveria existir um plano de recuperação do património arquitectónico de forma a valorizar a actividade turística, pois os monumentos são reflexo da história de um país, situação que interessa a muitos visitantes que procuram projectar uma ideia geral do local de destino, uma imagem abrangente da sua história, das suas características geográficas e do relevo, dos seus usos e costumes, da personalidade colectiva da população. Costumam ser tolerantes com o contexto que os circunda e procuram compreender o meio e a comunidade que estão a conhecer. São turistas que valorizam bastante o conhecimento e têm um desejo grande de compreender atitudes, comportamentos e a idiossincrasia de pessoas que estão afastadas em termos espaciais e a nível da maneira de pensar e agir. É o turismo exploratório da cultura de novas comunidades que ganha cada vez mais força e, muitas vezes, desagua no desejo de optar pelo eco-turismo em que há interacção com as pessoas dos locais visitados, com a sua cultura e com o ambiente circundante.

Fora da grande cidade encontramos uma atmosfera campesina, onde, em muitos locais, se verifica uma vegetação abundante, contrastando com grande parte da realidade do Arquipélago, com muita aridez e solos pouco propícios à agricultura. Por exemplo, em São João dos Órgãos, local aprazível, pleno de vegetação, poder-se-á encontrar uma calma apetecível. Mas, igualmente fora da cidade, encontraremos praias de qualidade. O Tarrafal oferece o contexto ideal para quem gosta de praia e sol. É também no contexto campesino que se pode encontrar os elementos mais intactos da identidade cultural, geralmente tão apreciados pelos visitantes. Há medidas, da parte das autoridades, para incrementar o artesanato um tanto ou quanto moribundo. Essas medidas têm de se tornar concretas e efectivas, pois são um aspecto muito importante da personalidade de um povo e da sua história. Num outro campo, poderemos referir-nos a manifestações artísticas, como o batuque, que só em locais afastados do meio citadino podem ser observados na sua genuinidade. Seria interessante a promoção de excursões que contemplassem uma visita a esses lugares.

Sintetizando, para o implemento de um novo modelo turístico é necessário fazer-se um estudo do contexto que vigora nessa área, compreender a estrutura em que está inserido e o sistema que possibilita a sua operacionalidade, consciencializar-se sobre as características sociais, culturais e económicas que interagem com a actividade, identificar as medidas que foram tomadas e os obstáculos à sua concretização, seleccionar os campos que podem e devem sofrer intervenção e melhoramentos, localizar as áreas que merecem o incremento turístico, com base nas suas características geográficas, de relevo, clima, de população, cultura. Seguidamente, deve procurar-se planificar o novo modelo e procurar pô-lo em prática, tendo em conta o estudo que previamente se fez. Há a necessidade de ligar a teoria à prática, não se limitando a primeira a ser um conjunto de boas intenções sem actualização.

## Quadro sinóptico de um novo modelo turístico para a ilha de Santiago

Medidas a adoptar	Economia	Cultura	Contexto social	Elementos lúdicos e de lazer
Análise do modelo imperante	Conhecer o capital investido	Seleção dos elementos culturais mais representativos e mais apreciados pelos turistas	Caracterização das populações onde está a ser implementado o turismo e das relações que mantém com o visitante	Seleção dos elementos lúdicos e de lazer existentes
Identificação dos problemas que levam à inoperacionalidade do modelo existente em diversos campos	Identificação das infra-estruturas existentes e da capacidade de carga	Identificação dos elementos artesanais e tradicionais mais vendidos	Identificação dos tipos de actividades com mais peso na região	Identificação das necessidades dos espaços lúdicos e de lazer a edificar
Identificação de zonas que poderão ser exploradas com sucesso com o fito no desenvolvimento turístico e de todas as infra-estruturas necessárias	Planificação do capital a investir e suas áreas de aplicação	Investimento na produção de objectos culturais característicos da zona e apreciados pelos turistas	Identificação das classes sociais e do seu relacionamento	Planificação da construção desses espaços
Planificação de um novo modelo turístico	Conhecimento do capital necessário e investimento em novas infra-estruturas que sejam base de sustentação do novo modelo a adoptar e no aumento da capacidade dos recursos necessários ao bom funcionamento da actividade turística (energia, água, transportes)	Investimento de todos os aspectos caracterizantes da identidade cultural de Santiago	Planificação da promoção e adaptação da actividade turística consoante as características sociais e comportamentais dos diferentes grupos sociais	Investimento na construção de infra-estruturas com fins lúdico e de lazer
Implementação de um novo modelo turístico	Aplicação do capital nas áreas necessárias para a edificação de infra-estruturas, contratação de pessoal e aquisição de produtos	Planificação das medidas a tomar para a inserção do visitante no contexto cultural de Santiago		
	Investimento em publicidade e em qualidade			

## Artigo de Opinião

De todos os artigos que lemos, ao longo de todo este período de pesquisas, de reflexões e buscas que efectuámos, as opiniões são unânimes, quase na sua totalidade. É necessário conceber uma estratégia turística baseada no sentido ecológico e socialmente equilibrada, tendo em conta a gestão eficaz dos recursos naturais e na importância de serem consideradas as necessidades sociais e económicas mais prementes no plano local.

Estratégias de desenvolvimento economicamente viáveis, ambientalmente sustentáveis e socialmente justas.

É necessário e urgente investir na formação dos próprios empresários que operem neste sector e na preparação de profissionais qualificados.

O desenvolvimento do sector turístico pode significar, por um lado, uma fonte de receita e criação de emprego, mas por outro pode induzir a fortes pressões sobre os recursos naturais que constituem precisamente um dos valores turísticos mais importantes, tais como: as praias, a flora e a zona costeira.

É preciso avaliar muito bem o turismo num contexto macroeconómico, avaliar os recursos disponíveis ou não, nomeadamente, o que toca a escassez dos recursos de água potável, os problemas de comunicação, de transportes, de recolha de lixos, de higiene e de segurança.

Não nos podemos esquecer que a maior parte da população vive de subsídios do Governo ou da assistência social, do rendimento de elementos do agregado que vivem no estrangeiro e de pensões do país.

A acrescentar aos factores referidos anteriormente, existe ainda a tendência que se tem verificado para o envelhecimento da população e os movimentos migratórios que continuam a existir.

A actividade turística apresenta uma interdependência estrutural com diversos segmentos que compõe o tecido sócio-económico local, sendo por eles influenciado e influenciando-os nos âmbitos político, legal, económico, social, ambiental e tecnológico. Um produto turístico é um conjunto de componentes tangíveis e intangíveis que inclui: recursos e atractivos naturais, equipamentos e infra-estruturas, serviços, atitudes, imagens, expectativas, entre outros.

Com a indústria do turismo a espalhar-se pelas ilhas de Cabo Verde, o país enfrenta problemas de como preservar as suas tradições e cultura.

**PALAVRAS-CHAVE:** Qualidade; projectos; medidas; desenvolvimento turístico; operadores imobiliários; ZDTI (Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral), investidores, cooperação, legislação, IUP (Isenção de imposto Único sobre o Património), ZTE (Zonas Turísticas Especiais); ZRPT (Zonas de Reserva e Protecção Turística); desenvolvimento urbano; plano urbanístico; ordenamento do território.

## **Em jeito de conclusão**

O governo cabo-verdiano tem tomado medidas importantes no incremento do turismo em Cabo Verde. Tem tido o cuidado de procurar potenciar certos sectores que intervêm de forma directa nesta actividade, como sejam, o sector da energia, água, capacidade de carga, etc. Se bem que consideremos que ainda há muito a fazer no campo teórico, pensamos que as autoridades estão no bom caminho. Há contudo uma situação que nos preocupa, pois parece-nos que, por vezes, há uma derrapagem relativamente ao que foi planeado e ao que foi efectivamente realizado, ou seja, um desfasamento entre a teoria e a prática. E é neste ponto que se deve ter uma particular atenção, uma vez que há a tendência de através de uma mentalidade capitalista selvagem procurar-se o lucro fácil e rápido sem se pensarem nas consequências futuras em termos de ambiente, de melhoria das condições de vida das populações, da poluição, da saturação espacial.

A edificação de um novo modelo turístico urge para Cabo Verde e para Santiago, até porque a sua prática incipiente nesta ilha já começou a trazer frutos.<sup>32</sup> Este deve ter como base o turismo sustentável, dado que é o único que, segundo nós, poderá propiciar um bom nível de desenvolvimento a muitas das regiões de Santiago, desde as mais remotas e ruralizadas, até às mais urbanizadas, uma vez que envolve as populações na sua actualização e todos os elementos importantes que consubstanciam a sua cultura e a sua realidade. Cabo Verde é um país pobre, o seu contexto sócio-cultural apresenta-nos um país pobre com situações distintas. O turismo sustentável pode dar um importante contributo para que os desnivelamentos sociais sejam atenuados e para que haja mais justiça social. Cabe às autoridades fazerem um planeamento correcto e implementarem o melhor modelo. O exemplo de Fuerteventura pode servir como “trampolim” para o efectivo desenvolvimento turístico em Santiago.

---

<sup>32</sup> Verificar artigo “Turismo: Boa Vista no auge, Sal em decadência 10 Agosto 2009”, <http://tertuliacrioula.com/2009/09/cidade-da-ribeira-grande-patrimonio-da-humanidade/>

## **Contribuição para o Desenvolvimento Imobiliário**

Há muitos projectos construídos e não vendidos e muitos que não arrancaram...

O sentimento relativo às perspectivas de investimento diminuiu e, embora o sentimento em relação ao desenvolvimento imobiliário continue a decrescer, a queda é bastante dramática e preocupante. Os investidores estão agitados e a concentrar-se nos mercados com maiores capacidades de liquidez.

A perspicácia e talvez até um pouco de audácia, podem inverter este ciclo de negativismo. Todos nós somos partes integrantes desse processo de desenvolvimento, não nos podemos excluir, nomeadamente, os que estão directamente relacionados com o mercado imobiliário. A experiência adquirida hoje, pode ser uma mais valia e uma oportunidade única de criar “anti corpos” para saber agir no Futuro.

Cabe à iniciativa privada investir cada vez mais em tecnologia nos seus projectos de desenvolvimento imobiliário, de forma a se fazer mais sustentadamente o que era feito sem rigor e critério.

O sucesso e insucesso são separados por uma linha muito ténue. Para uma promoção bem sucedida impõem-se um conceito sólido, uma selecção de parceiros eficaz, objectividade na avaliação e orçamentação são fundamentais.

A confiança na dimensão do mercado, as competências, o arranque do projecto, a receptividade da envolvente, o correcto tratamento dos stakeholders, são apenas alguns dos aspectos que devem ser acautelados. A Gestão de todas as componentes deve ser integrada e submetida a controle efectivo por parte do promotor.

A minúcia tornou-se uma plenitude, pois o planear com precaução e rigor, afasta as probabilidades de erros sistemáticos.

O desenvolvimento é um acto de cultura que supõe e utiliza a inteligência colectiva, a energia colectiva, a vontade colectiva. É contagiante e mobilizador.

Nos seus efeitos, o desenvolvimento é bem estar para os seus cidadãos e utilidade acrescida de Cabo Verde para a comunidade internacional.

Não é fácil obter uma actividade turística ou imobiliária pura, sustentável em termos ambientais, mas é possível alcançar um patamar de menores impactes ambientais negativos e de maior sustentabilidade económica a médio, longo prazo. Para isso é necessário o empenho de todos, partindo desde logo de mudanças culturais ao nível dos promotores imobiliários.



Hoje em dia, os poucos que fazem questão de fazer referência a alguns aspectos relacionados com o respeito pelo meio ambiente, apenas o fazem por questões meramente relacionadas com a questão da imagem e do marketing associado, ainda não perceberam a questão de base e o porquê da urgência de mudar hábitos e conceitos. As novas gerações estão a ser educadas e preparadas para que no futuro todos consigamos viver um pouco melhor.

Em suma, Desenvolvimento Imobiliário é uma arte complexa e com enorme impacto no ambiente e nas populações. Neste trabalho não foi possível aprofundar todos os aspectos correlacionados, mas foram focados os principais.

Gostaria de com todos estes anos de pesquisas, de experiência no quotidiano, poder contribuir com o pouco conhecimento que tenho para a melhoria do desenvolvimento imobiliário deste País.

A esperança de poder aprofundar sempre os assuntos abordados, de poder voltar a visitar as Ilhas e acompanhar a evolução do imobiliário, são expectativas que faço tensões de seguir.

**PALAVRAS-CHAVE:** perspicácia, Futuro, desenvolvimento, sucesso

“ No princípio são as obras que dão reputação ao artista e, mais tarde, é o artista que dá reputação às obras. “ Charles de Montesquieu, 1689-1755.

## **Bibliografia de apoio ao capítulo V**

- Desenvolvimento Local e Turismo em Tarrafal (Cabo Verde)  
Lições metodológicas a partir de uma experiência local  
Carlos R. S. Milani, com a participação de Martine Droulers  
UNESCO, 2002
- Wldzimierz, J.S. Diversificação da oferta turística na Ilha de Santiago, Aproximação às Perspectivas de desportos e actividades náuticas. Universidade Jean Piaget de Cabo Verde

### **Artigo**

- O Sector do Turismo em Cabo Verde-Competitividade e Perspectivas  
Elaborado por: Alcides Jr, Técnico BCA/ DGR
- Revista – Grupo Certus, nº 3, Verão – Outono 2008,

## **Pesquisas na Internet**

### **Sites**

- Wlodzimierz, J. S. *Diversificação da oferta turística na Ilha de Santiago. Aproximação às perspectivas de desportos e actividades náuticas*. Universidade Jean Piaget de Cabo Verde.  
<http://www.apdr.pt/congresso/2009/pdf/Sess%C3%A3o%2015/285A.pdf>.  
Acedido em 05/04/2010
- Crouch, G & Ritchie, J. R. B. - Módulo II: Modelos de Desenvolvimento Turístico - Modelo de Sustentabilidade e Competitividade. Escola Superior de Tecnologia e Gestão e Instituto Politécnico de Beja.  
<http://www.estig.ipbeja.pt/~aibpr/Ensino/EngDesenvTur/Aulas/2semestre/ModeloRitchieCrouch.pdf>. Acedido em 09/05/2010

- Governo dos Açores.

<http://azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/pgragacs/noticias/Cabo+Verde+interessado+em+seguir+modelo+a%C3%A7oriano+de+desenvolvimento+tur%C3%ADstico+sustent%C3%A1vel.htm>.

Acedido em 10/05/2010

- Africanidade. Turismo em Cabo Verde, uma nova fase.

<http://www.africanidade.com/articles/51/1/Turismo-em-Cabo-Verde-uma-nova-fase/Paacuteginal.html>. Acedido em 23/01/2010

- Caeiro, I. (28 de Maio de 2010). Era uma vez, num país tropical. Jornal de Negócios.

<http://www.jornaldenegocios.pt/index.php?template=SHOWNEWS&id=409765>.

Acedido em 04/04/2010

- Fontes, H & Santos, D. O Turismo Sustentável nas Ilhas de Cabo Verde.

<http://liberal.sapo.cv/noticia.asp?Action=noticia&id=25081&idEdicao=64&idSeccao=527>. Acedido em 14/01/2010

- News I English. [www.voanews.com](http://www.voanews.com). Acedido em 01/05/2010

- Expresso das Nove. <http://www.expressodasnovas.pt/interiores.php?id=2369>.

Acedido a 15/02/2010

## **Blogues**

-- Turismo e desenvolvimento sustentável em ilhas de pequena dimensão I geotur. (22-05-2009). [bloguepessoal.com](http://bloguepessoal.com) . <http://geotur.bloguepessoal.com>. Acedido em 12/02/2010

-- Pedrabika: Cabo Verde: Turismo na ilha do Sal é exemplo a não seguir noutras ilhas.

<http://pedrabika.blogspot.com/2009/03/cabo-verde-turismo-na-ilha-do-sal-e.html>.

Acedido em 02/11/2009

-- Santos. B. G. (26 de Setembro de 2008). Visão Contacto. O desafio de um Turismo Sustentável Vs A ameaça de um Turismo Insustentável.  
<http://visaocontacto.blogs.sapo.pt/74887.html>. Acedido em 27/02/2010

## CONCLUSÃO GERAL

O desenvolvimento da actividade turística operou mudanças de fundo no comportamento humano e teve reflexos em toda a vida económica, cultural e política do planeta. É uma actividade em crescimento e tem mudado no que concerne às suas características, ao longo da sua história. Seja como for, trata-se de uma importante fonte de rendimento que tem estimulado os governantes do mundo a operarem nesta área, criando legislação e condições que permitam o seu incremento. Hoje em dia, até mesmo alguns países subdesenvolvidos têm investido neste campo, acreditando ser um sector que poderá resolver alguns problemas básicos da sua economia.

Cabo Verde, arquipélago situado no Atlântico, ao contrário do que pensavam os colonizadores portugueses, tem muito para oferecer. Compreensivelmente, os primeiros colonos tiveram uma perspectiva muito negativa das ilhas, atormentadas por um clima seco, com muito pouca chuva e a maior parte do solo infértil, movidos pela primeira vaga (onde o valor das terras se media pela sua capacidade de produção agrícola), as ilhas provocaram algum interesse por parte dos governantes. Em contrapartida, cedo se verificou que se tratava de um território privilegiado em termos de posicionamento estratégico. E foi nesta óptica que Cabo Verde se foi gradualmente de timidamente se desenvolvendo. Os portos da Ribeira Grande e do Mindelo desempenharam um papel importantíssimo para que o Arquipélago progredisse, se bem que insuficiente para erradicar a fome e a necessidade da população. À volta deles criaram-se núcleos urbanos e o sector governativo e administrativo. O povoamento do arquipélago fez-se com grande disparidade de populações oriundas de várias regiões de África e da Europa. Outros países perceberam o valor posicional das ilhas, e, durante muitos anos, elas sofreram ataques da marinha estrangeira e de corsários e piratas. Os portos apoiaram o trajecto de navios negreiros e outros, abastecendo-os com água e víveres, e fornecendo-lhes o que necessitavam, mas também se transformaram em centros de actividade comercial. Apesar das dificuldades levantadas pela Natureza, os cabo-verdianos incrementaram a agricultura em solos onde esta era permitida, praticando a agricultura de subsistência, e dedicaram-se à pastorícia e à pesca. Porém, houve períodos

avassaladores para as populações onde a fome imperou. Por esse motivo, não é de estranhar que grande parte do povo decidisse pela emigração. Em comparação com as outras colónias portuguesas, Cabo Verde era aquela que, aos olhos da potência colonizadora, menos recursos possuía, razão pela qual não revelou grande interesse e investimento da parte de Portugal. No século XIX e no princípio do século XX, com a implementação da indústria do carvão nas ilhas de Cabo Verde, Madeira e Canárias, e devido ao seu valor geo-estratégico, a economia do Arquipélago ganhou um novo fôlego desenvolvendo o espaço urbano circundante aos portos e provocando a migração de populações das outras ilhas. Porém, a conjuntura Político-económica internacional faz variar os pólos de interesse, conforme as necessidades, o carvão vai perdendo gradualmente importância como meio energético, o desenvolvimento dos meios de transporte tornou-se um facto e a necessidade de utilizar as ilhas do Atlântico como postos de reabastecimento diminuiu, assim como a sua utilização como entreposto comercial. Apesar do enfraquecimento dos portos da Ribeira Grande e do Mindelo, eles ainda hoje representam um importante pólo de actividade comercial no contexto cabo-verdiano, embora numa dimensão muito mais reduzida, em comparação com o esplendor do passado. A situação do Arquipélago mantém-se complicada ao longo dos séculos, com períodos grandes de seca, com pouco desenvolvimento agrícola, com a emigração como única saída. Nos anos 50 do século XX, muitos cabo-verdianos foram recrutados para trabalharem em regime de semi-escravatura nas roças de São Tomé. Com a independência, novas estratégias começam a ser equacionadas, sendo o turismo a que ganhou mais peso. O turismo de massas foi implementado e, rapidamente, ganhou um estatuto ímpar na economia do Arquipélago. Porém, as autoridades têm tomado o pulso a esta actividade e sentido a necessidade de alterar o estado das coisas, apostando, ainda no campo teórico, na sustentabilidade como meio de promover o desenvolvimento local de forma harmoniosa, respeitando o ambiente e em sintonia com as populações. Não obstante, a prática dessas entidades ainda está longe de ser um facto em relação ao que está pensado como o empreendimento ideal para o turismo cabo-verdiano.

Com este trabalho, esperamos ter conseguido alcançar os objectivos a que nos propusemos, sendo que implicou vários meses de pesquisa, de estudos, e de muitas recolhas de dados.

Viajámos duas vezes a Cabo Verde, tivemos contacto com a população local, com empresas intervenientes e colaborantes no sector imobiliário. Assistimos ao Fórum para o Desenvolvimento de Santiago, e desenvolvemos um gosto particular por este País,

sendo que nos deu um particular entusiasmo fazer este trabalho, tendo a perspectiva para que o mesmo contribua de facto para reflexão, para posterior desenvolvimento e para ajuda nas tomadas de decisões futuras, em relação à Ilha de Santiago. Muito ainda poderá ser feito para melhorar o desenvolvimento sustentável deste pedaço de terra à beira-mar plantado e estrategicamente posicionado. É necessário abrir mentes, criar sinergias e pensar no Futuro, não pensar apenas no Hoje. A obtenção de benefícios imediatos é de todo apetecível, mas não é essa que trará benefícios às gerações futuras. Certamente que pelo que estudei, existem muitas competências técnicas locais preparadas para dar algo de bom a este território, apenas terão de ser coordenadas em forma de uma estratégia comum. Esperamos ver Cabo Verde daqui a 10 anos com um posicionamento capaz de destino turístico de eleição, dotado de qualidade, natureza, contemporaneidade e com a inversão total orientação para turismo de massas, sem qualquer concertação de estratégia. É muito importante desenvolver a complementaridade entre Ilhas, uma vez que umas possuem umas valências diferenciadas de outras. A aposta na formação<sup>33</sup> na área do turismo é essencial, de forma a conceber um nível de prestação de serviços de qualidade elevadas e de exigências refinadas. O grau de diferenciação de serviços solicitados pelos turistas é cada vez maior. Preparar o futuro é necessário e urgente...

---

<sup>33</sup> “O arquipélago na costa ocidental africana aposta no turismo, mais ainda sofre com uma oferta incipiente. A falta de segurança, de estrutura e de formação para atender os visitantes também são alguns dos motivos que acabam espantando os turistas. Muitas vezes, espera-se cerca de meia hora para receber o prato pedido em restaurantes.”, <http://www.asemana.publ.cv/spip.php?article44060>

## BIBLIOGRAFIA GERAL

- Amado, Miguel Pires, ( 2006 ) *Planeamento Urbano Sustentável*, colecção Pensar Arquitectura
- Albuquerque, L. (2001). O descobrimento das ilhas de Cabo Verde. in: Santos, M. E. M.; Albuquerque, L. (coord.). *História Geral de Cabo Verde (v. 1)*. Lisboa: Instituto de Investigação Científica Tropical de Portugal.; Cidade da Praia: Instituto de Investigação Cultural de Cabo Verde. p. 23-39.
- Barbosa, R. A. (1991). *No ritmo dos tantãs*; antologia poética dos países africanos de língua portuguesa. Brasília. Thesaurus, p. 165.
- Barcelos, C. J. S. (2003). *Subsídios para a História de Cabo Verde*. Instituto da Biblioteca Nacional e do Livro. Cidade da Praia.
- Barros, J. L. G. *A Satisfação com a Qualidade de Serviços na Fidelização dos Destinos Turísticos (aplicada a Cabo Verde)*. Dissertação de Mestrado em Marketing, Faculdade de Economia da Universidade do Porto.
- Boniface, P. (1995). *Managing quality cultural tourism: heritage, care preservation and management*. Routledge. London.
- Botelho, A. (2000) - *Do Fordismo à Produção Flexível – O Espaço da Indústria num Contexto de Mudanças das Estratégias de Acumulação do Capital*, Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da USP;
- Bull, A. (1994). *La economía del sector turístico*. Alianza Editorial. Madrid.
- Burne, S. M. A. (Abril 1996). Desarrollo turístico y medioambiente en el Caribe Continental. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, v.5, n.2, p.147-163.
- Burns, P. (1999). *An Introduction to Tourism and Anthropology*. Routledge. Londres.



- Calixto, Sandra Antunes. ( 2006 ), *Trabalho da Disciplina de Mercados Imobiliários*, Mestrado em Desenvolvimento Imobiliário, Faculdade de Arquitectura
- Carvalho, L. F. S. M. T. (Junho de 2003). *Rebeldia e Sensualidade no Suplemento Cultural: uma perspectiva da produção literária dos poetas “insubmissos”*. Tese de mestrado em Teoria da Literatura apresentada à Faculdade de Letras da Universidade Clássica de Lisboa. Endereço electrónico:  
[http://www.fl.ul.pt/posgraduados/teoria\\_literatura/CarvalhoL1.pdf](http://www.fl.ul.pt/posgraduados/teoria_literatura/CarvalhoL1.pdf).
- Cavaco, C. (1980). *Turismo e Demografia no Algarve*. Editorial Progresso Social e Demografia.
- Costa, F. L. (1996). *Notas Gerais de Geografia Física das Ilhas rasas do Arquipélago de Cabo Verde*. Garcia de Orta, Série Geografia. Lisboa.
- Cooper, C., Fletcher, J. *et al* (2008). *Tourism: Principles and practice*, FT Prentice Hall, Financial Times, England.
- Costa, F. L. (1996). *Notas Gerais de Geografia Física das Ilhas rasas do Arquipélago de Cabo Verde*. Garcia de Orta, Série Geografia. Lisboa.
- Daix, P. (1999), *Viagens e Expedições - Safáris-Fotográficos - Fernand Braudel, uma biografia*, Record.
- Espírito Santo Research, (Maio 2007), Republica de Cabo Verde, *Oportunidades de Negócio no Sector Imobiliário*,
- Fontes, T. (Junho, 2007), *O Turismo Espacial como Potencial Novo Produto Turístico. Caso Prático: Avaliação da Empresa Virgin Galactic*, Seminário 3, Instituto Politécnico de Coimbra, Escola superior de Educação de Coimbra.
- Honey, M. (1999). *Ecotourism and Sustainable Development: Who Owns Paradise?*. Island Press, Washington, D.C.

- Informação online AICEP: <http://www.portugalglobal.pt/PT/Paginas/Home.aspx>
- “ Cabo Verde “ Oportunidades e Dificuldades do Mercado Edição 03/2009
- “ Cabo Verde “ Condições Legais de Acesso ao Mercado
- Mercados, Informação Global, “ Cabo Verde – Ficha de Mercado “, Julho 2008
- Portaria nº 353-A/2009 de 3 de Abril ( Sistema de Incentivos à Qualificação e Internacionalização )
- Mercados, Informação Global, “ Cabo Verde – Ficha de Mercado “, Julho 2008
  
- International Ecotourism Society (TIES)
- Aicep Portugal Global, ABC Mercado, Lisboa 02 Junho de 2009
- Investigação em Turismo, Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo, Ciclo de debates 2000,
  
- Investir em Cabo Verde, ( Maio 2008 ), Banco Comercial do Atlântico, Praia,
  
- Jafari, J. ( 2000 ). *Enciclopédia del Turismo*. Routledge. Londres.
  
- Júnior, A. B. (2001). Turismo e Antropologia no Brasil: estudo preliminar, In: Júnior, A. B.. e Barreto, M. (Org.) *Turismo e identidade local; uma visão antropológica*. Papirus. Campinas.
  
- Kultura, Revista Semestral. (1997) Publicom, Marketing e Comunicação, Lda, Praia – Cabo Verde.
  
- Laia, Amaro Naves, ( 2006 ) *Economia e Desenvolvimento Imobiliário, Introdução ao Investimento e Promoção Imobiliária*
  
- Martins, O. (1973). *Gritarei, Berrarei, Matarei, Nao Vou para Pasárgada - 100 poemas*. Edições Anti-Evasão. Holanda.
  
- Martins, Vasco ( 1989 ), *A Música tradicional Cabo-Verdiana*
  
- Milani, C. R. S., (com a participação de Martine Droulers). (2002). *Desenvolvimento local e Turismo em Tarrafal – Cabo Verde*. Unesco.

- Monteiro, José Luis Mascarenhas ( 2006 ) *Infra estruturação Turística e Desenvolvimento Regional*,
- Morales, B. T. (Octubro 1993). El Turismo en Dominicana, realidad o mito?. *Estúdios y Prespectivas en Turismo*, v.2, n.4, p. 359-364.
- Munt, I. (1994). The other post-modern tourism: culture, travel and the new middle class. *Theory, Culture and Society*, v.11, n.3, p.101-123, 1994
- Organização Mundial do Turismo. (1997). *Lo que todo gestor turístico debe saber*. OMT. Madrid.
- PENT (Plano Estratégico Nacional do Turismo). (18 Janeiro de 2006). 2006-2015, Ministério da Economia e da Inovação,
- Portas, N. (1991). *Crítica de urbanismo: o desenho urbano em situações de costa*. Edições Afrontamento. Porto.
- Queirós, Margarida e Mário Vale, *Ambiente Urbano e Intervenção e Intervenção Pública: O Programa Polis*.
- Revista “ Volta ao Mundo “, Maio de 2002, nº9, p.80.
- Revista “ Grupo Certus “, nº3, Verão – Outono, 2008.
- Ribeiro, O. (Julho, 1962). Primórdios da Ocupação das Ilhas de Cabo Verde, in *Studia*, Vol. X.
- Ruschmann. (2001). *Turismo e Planejamento Sustentável*. Papirus. Campinas.
- Sancho *et al.* (2001). *Indicadores de standards de calidad para valorar el grado de sostenibilidad en los destinos turísticos*. Feder (1FD97 – 0193).

-- Segundo Plano de Acção Nacional para o Ambiente II, Cabo Verde 2004 – 2014. (Fevereiro de 2004). Praia.

-- Silva, A. L. A. C. C. (Julho de 2007). *Os Ciclos Históricos da Inserção de Cabo Verde na Economia Atlântica: O Caso das Cidades Porto. (Ribeira Grande e Mindelo)*. Dissertação para a obtenção do grau de doutoramento em História Económica e Social Contemporânea. Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.

-- Smith, V., Hosts and guests. (1989). *The Antropology of Tourism*. University of Pennsylvania Press. Philadelphia.

-- Smith (1987). *The Anthropology of Tourism*. Philadelphia: University of Philadelphia.

-- Stahl, Luciane Maria. ( 2005 ). *A Customização em massa no Mercado Imobiliário Londrina*, Dissertação de Mestrado.

-- Stringer, P. F. (Org.). (1984). *The social psychology of tourism. Annals of Tourism Research*. Special issue. v.11.

### **Pesquisas na Internet - sites**

--Accommodation in Santiago – Cape Vert Hotel, Pension Bed and Breakfast.  
<http://www.bela-vista.net/accommodation-Santiago-e.aspx>.

-- Africanidade. Turismo em Cabo Verde, uma nova fase.  
<http://www.africanidade.com/articles/51/1/Turismo-em-Cabo-Verde-uma-nova-fase/Paacutegina1.html>.

-- Aicep Portugal Global.  
<http://www.portugalglobal.pt/PT/Paginas/Home.aspx>.

-- Anúncio Imobiliário: Aluguer e vendas de casas , apartamentos, mansões, terrenos.  
Procuvo, vendo imóvel – Realigro Real Estate.

<http://pt.realigro.com>.

-- BCA. Banco Comercial do Atlântico.

[www.bca.cv](http://www.bca.cv).

-- BCV – Banco de Cabo Verde.

[www.bcv.cv](http://www.bcv.cv).

-- Biz Travels. Praia: Guia de Viagens e Hotéis.

<http://biztravels-pix.net/biztravels/pictures.php?id=574&lg=pt>.

-- Cabo Verde.

<http://www.angelfire.com/fl3/jaimeledo/1.html>.

-- Cabo Verde. Wikipédia, a enciclopédia livre.

[http://pt.wikipedia.org/wiki/Cabo\\_Verde](http://pt.wikipedia.org/wiki/Cabo_Verde).

-- Cabo Verde: destino de investimento turístico internacional - 13-01-2007

[http://www.portugalcaboverde.com/news\\_detail.php?id=141](http://www.portugalcaboverde.com/news_detail.php?id=141)

-- Cabo Verde Digital. Porton di Nos Ilha.

[http://portoncv.gov.cv/portal/page?\\_pageid=118,188596&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL&p\\_dominio=28&p\\_menu=17&p\\_item=112](http://portoncv.gov.cv/portal/page?_pageid=118,188596&_dad=portal&_schema=PORTAL&p_dominio=28&p_menu=17&p_item=112).

-- Caeiro, I. (28 de Maio de 2010). Era uma vez, num país tropical. Jornal de Negócios.

<http://www.jornaldenegocios.pt/index.php?template=SHOWNEWS&id=409765>.

-- Câmara do Comércio, Indústria e Turismo Portugal/Cabo Verde.

[www.portugalcaboverde.com](http://www.portugalcaboverde.com).

-- Caracterização de Cabo Verde.

<http://www.esec-sebastiao-silva.rcts.pt/clubeMulticultural/cvcaract.htm>.

-- Cidade Velha, Cabo Verde, ilha de Santiago.

<http://www.rotasturisticas.com/saberv.php?id=10768&pagina=1&op=Cabo%20Verde&op1=&search=>.

-- Construção Civil - Oportunidade de Investimento em Cabo Verde

<http://beta.networkcontacto.com/visaocontacto/Lists/Posts/Post.aspx?ID=449>

-- Costasur. Visitar a ilha de Santiago, Cabo Verde, África.

<http://cabo-verde.costasur.com/pt/visitar-la-isla-de-santiago.html>.

-- Crouch, G & Ritchie, J. R. B. - Módulo II: Modelos de Desenvolvimento Turístico  
Modelo de Sustentabilidade e Competitividade - Escola Superior de Tecnologia e  
Gestão e Instituto Politécnico de Beja.

<http://www.estig.ipbeja.pt/~aibpr/Ensino/EngDesenvTur/Aulas/2semestre/ModeloRitchieCrouch.pdf>.

-- Dias. M. (27 de Junho de 2008). O papel do turismo no desenvolvimento de Cabo Verde. In Expresso das nove.

<http://www.expressodasnove.pt/interiores.php?id=2369>.

-- ECOCLUB.com – network for an ecosocially just tourism.

[www.ecoclub.com](http://www.ecoclub.com).

-- Embaixada de Cabo Verde em Lisboa.

[http://www.embcv.pt/conteudos\\_gera\\_sub.asp?idarea=8&idsub=63](http://www.embcv.pt/conteudos_gera_sub.asp?idarea=8&idsub=63).

-- Fontes, H & Santos, D. O Turismo Sustentável nas Ilhas de Cabo Verde.

<http://liberal.sapo.cv/noticia.asp?Action=noticia&id=25081&idEdicao=64&idSeccao=527>.

-- Fordismo – Wikipédia, a enciclopédia livre.

<http://pt.wikipedia.org/wiki/Fordismo>.

-- Fotos de Santiago, Cabo Verde.

<http://www.almadeviajante.com/fotos/cabo-verde/santiago.php>.

-- Gabinohome Aluguer apartamento Venda casa alugar quarto.

[www.gabinohome.com](http://www.gabinohome.com).

--Histórico do Turismo.

<http://www.abih.com.br/principal/historia.php?cod=002>.

--Home I Deutsche Welle.

[www.dw-world.de](http://www.dw-world.de).

-- Imobiliárias

[http://www.imobiliarias.inf.br/Desenvolvimento\\_Imobiliario.asp](http://www.imobiliarias.inf.br/Desenvolvimento_Imobiliario.asp)

-- Instituto de Investigação Científica Tropical de Portugal,

-- Instituto de Investigação Cultural de Cabo Verde, p.23-39,

-- Instituto da Biblioteca Nacional e do Livro, cidade da Praia,

-- Informação online AICEP:

<http://www.portugalglobal.pt/PT/Paginas/Home.aspx>

*Cabo Verde- Oportunidades e Dificuldades do Mercado* Edição 03/2009

*Cabo Verde - Condições Legais de Acesso ao Mercado*

*Mercados, Informação Global, Cabo Verde – Ficha de Mercado*, Julho 2008

Portaria nº 353-A/2009 de 3 de Abril (Sistema de Incentivos à Qualificação e Internacionalização).

-- Ministério das Finanças, República de Cabo Verde.

[www.minfin.cv](http://www.minfin.cv).

-- Mygroupx – Cabo Verde terá um ano cheio de eventos culturais.  
[http://www.mygroupx.com/news\\_full.php?id=378](http://www.mygroupx.com/news_full.php?id=378).

-- News I English.  
[www.voanews.com](http://www.voanews.com).

-- O Liberal online.  
[www.liberal.sapo.cv](http://www.liberal.sapo.cv).

-- Opção Turismo – O primeiro jornal online diário para profissionais do turismo.  
[www.opcaoturismo.com](http://www.opcaoturismo.com).

-- Página Oficial do Governo.  
[www.governo.cv](http://www.governo.cv).

-- Portal Educação. Código de Conduta para o Turismo Sustentável em Cabo Verde.  
<http://www.portaleducacao.com.br>.

-- Portal de S. Francisco.  
<http://www.portalsaofrancisco.com.br/alfa/cabo-verde/cabo-verde.php>.

-- Portal do Sistema Estatístico Nacional. Dados do INE de Cabo Verde e Santiago.  
[www.ine.cv](http://www.ine.cv) .

-- Presidência da República de Cabo Verde.  
[www.presidenciarepublica.cv](http://www.presidenciarepublica.cv).

-- Publicar Resumos, Textos, Monografias I Web-Artigos.com.  
[www.webartigos.com](http://www.webartigos.com).

-- Publituris - Empresa de Publicações turísticas e Hoteleiras, Lda  
<http://www.publituris.pt/2009/11/11/a-globalizacao-e-o-turismo>



-- Revista Vida Imobiliária

[www.vidaimobiliaria.com](http://www.vidaimobiliaria.com)

-- Revolução Industrial. Wikipédia, a enciclopédia livre.

[http://pt.wikipedia.org/wiki/Revolu%C3%A7%C3%A3o\\_Industrial](http://pt.wikipedia.org/wiki/Revolu%C3%A7%C3%A3o_Industrial).

-- SIA – Sistema de Informação Ambiental de Cabo Verde.

<http://www.sia.cv>.

-- Site Sapo

<http://www.expressodasilhas.sapo.cv>

-- Site Áreas Protegidas.

[http://www.areasprotegidas.cv/index.php?option=com\\_content&task=view&id=55&Itemid=44](http://www.areasprotegidas.cv/index.php?option=com_content&task=view&id=55&Itemid=44).

-- Thomas Cook. Wikipédia, a enciclopédia livre.

[http://pt.wikipedia.org/wiki/Thomas\\_Cook](http://pt.wikipedia.org/wiki/Thomas_Cook).

-- Turismo. Wikipédia, a enciclopédia livre.

<http://pt.wikipedia.org/wiki/Turismo>.

-- Uma montanha de razões para investir em Cabo Verde

<http://www.asemana.publ.cv/spip.php?article24246>

-- Viajar Cabo Verde. Ponches e Grogues.

<http://viajar.sapo.cv/cultura/artigo/341>.

-- Vozes da África.

[http://www.catolicanet.net/vozesdaafrica/pagina.php?session\\_Ident=181](http://www.catolicanet.net/vozesdaafrica/pagina.php?session_Ident=181).

-- Viajar Cabo Verde. Ponches e Grogues.

<http://viajar.sapo.cv/cultura/artigo/341>.

-- Włodzimierz, J. S. *Diversificação da oferta turística na Ilha de Santiago. Aproximação às perspectivas de desportos e actividades náuticas*. Universidade Jean Piaget de Cabo Verde.

<http://www.apdr.pt/congresso/2009/pdf/Sess%C3%A3o%2015/285A.pdf>.

Outros sites:

-- [www.caboverde.com](http://www.caboverde.com)

-- [www.casa.sapo.cv](http://www.casa.sapo.cv).

-- <http://www.areasprotegidas.cv/index.php>

-- <http://portuguese.noscasacv.com/>

-- [www.governo.cv](http://www.governo.cv).

-- [www.imorcv.com](http://www.imorcv.com).

-- <http://www1.voanews.com/portuguese/news/>.

-- <http://www.inforpress.publ.cv>

-- <http://edt-gra.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/pgragacs/noticias/Cabo+Verde+interessado+em+seguir+modelo+a%C3%A7oriano+de+desenvolvimento+tur%C3%ADstico+sustent%C3%A1vel.htm?mode=entity>

## **Blogues**

-- Turismo e desenvolvimento sustentável em ilhas de pequena dimensão I geotur. (22-05-2009). [bloguepessoal.com](http://geotur.bloguepessoal.com) . <http://geotur.bloguepessoal.com>.

-- Pedrabika: Cabo Verde: Turismo na ilha do Sal é exemplo a não seguir noutras ilhas.  
<http://pedrabika.blogspot.com/2009/03/cabo-verde-turismo-na-ilha-do-sal-e.html>.

-- Santos. B. G. (26 de Setembro de 2008). Visão Contacto. O desafio de um Turismo Sustentável Vs A ameaça de um Turismo Insustentável.  
<http://visaocontacto.blogs.sapo.pt/74887.html>.

### **Jornais online**

Asemana. (Janeiro 2010). [www.asemana.publ.cv](http://www.asemana.publ.cv).

Expresso das Ilhas. (2009). [www.expressodasilhas.cv](http://www.expressodasilhas.cv).

Liberal Cabo Verde. (2009). [www.liberal-caboverde.com](http://www.liberal-caboverde.com).

VozDiPovo. (2010). [www.vozdipov](http://www.vozdipov).

Oje ( 2010 ) [www.oje.pt/suplementos/residencial-e-lazer/perspectivas](http://www.oje.pt/suplementos/residencial-e-lazer/perspectivas)

### **Legislação e Dados consultados**

-- Dados do INE de Cabo Verde e de Santiago

-- Fundo de Desenvolvimento do Turismo

-- Lei de Base do Desenvolvimento Turístico

-- Lei de Utilidade Turística

-- Portaria nº 353-A/2009 de 3 de Abril (Sistema de Incentivos à Qualificação e Internacionalização)

### **Debates**

-- Investigação em Turismo. Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo. Ciclo de debates 2000.

### **Entidades que forneceram documentação**

- Direcção Geral do Património Cultural.
- Instituto Cabo-Verdiano do Livro e do Disco
- Instituto de Investigação Científica Tropical de Portugal,
- Instituto da Biblioteca Nacional e do Livro, cidade da Praia,

### **Artigo**

- Júnior, Alcides. *O Sector do Turismo em Cabo Verde-Competitividade e Perspectivas*  
*Elaborado.Técnico BCA/ DGR Tar*

### **Outros**

- Documentação proveniente de artigos publicados, revistas, estudos existentes de Cabo Verde e da Ilha de Santiago
- Documentação recolhida localmente na Ilha de Santiago, através de contacto directo com os intervenientes e operadores
- Visita à Ilha do Sal em Agosto de 2008, por 10 dias, com recolha de informação de âmbito turístico e prospecção imobiliária
- Protocolo de colaboração entre o Ministério da Economia, crescimento e competitividade, através da Direcção Geral do Desenvolvimento Turístico, a Cabo Verde Investimentos e a Associação Cabo verdiana de Promotores Imobiliários Turísticos, 7 de Outubro de 2009

